

## *LIBRETTO CASA, PER FAR SOLDI*

Qualche amministratore condominiale lo vuole, per far soldi. Qualche professionista (senza altro lavoro) lo vuole, per far soldi. Qualche piccola organizzazione lo vuole, per far soldi.

## **UNA VOLTA SI DICEVA: APRI L'OCCHIO! LA CONFEDILIZIA NON LO VUOLE**

La Confedilizia difende i proprietari da ogni spesa inutile (e dai business che altri sperano di fare a carico della proprietà).

### **All'interno**

- I temi del Convegno Coordinamento legali di settembre
- Accessi Anas, sanatoria entro il 30/6
- L'ADSI chiede l'abolizione della denuncia locazioni
- Ancora sull'orario dei portieri
- I contratti giusti per andare in vacanza sereni
- La certificazione di qualità è volontaria, il libretto casa sarebbe obbligatorio
- Locazioni storiche, vanno denunciate anche quelle in corso
- Contratto portieri, ecco cos'è la reperibilità
- Ici e immobili condonati
- Condominio, riforma in vista  
Fallita la valorizzazione degli amministratori
- Corte costituzionale, ancora un sì alla proroga del blocco sfratti
- Cassette postali domiciliari, come devono essere

## Sforza Fogliani dal Presidente Casini

Il Presidente della Camera dei deputati Pier Ferdinando Casini ha ricevuto il Presidente confederale nel suo studio privato a Montecitorio. Sforza Fogliani ha anche incontrato il Presidente della Commissione Finanze della Camera on. Giorgio La Malfa e l'on. Vittorio Sgarbi. Al Collegio Romano, ha incontrato il Vice Capo Ufficio legislativo del Ministero Beni culturali, Gino Famiglietti. A Madrid ha partecipato – unitamente al Segretario Generale della Confederazione – ai lavori del Comitato esecutivo dell'EPF-Federazione europea della proprietà immobiliare. Il Presidente confederale ha poi partecipato – con il Presidente dell'Ance, De Albertis, e il Presidente dell'Inu, Avarello – alla tavola rotonda sul tema "Il ruolo delle città: le trasformazioni fisiche" svoltasi nell'ambito del 2° Forum "Edilizia & Territorio" organizzato a Roma da 24 ore. Sempre nella capitale è anche intervenuto, alla Sala della Lupa della Camera dei deputati, alla cerimonia commemorativa di Giovanni Malagodi nel centenario della nascita e, nella stessa Sala di Montecitorio, alla presentazione della Relazione annuale per il 2003 del Garante della protezione dei dati personali (entrambe alla presenza del Presidente della Repubblica). Ha pure partecipato – a Roma – al Convegno Assonime sui sistemi di controllo nella riforma del diritto societario, al Convegno Igi sulle oscillazioni dei prezzi negli appalti e nelle concessioni, al Convegno Ance su "La città progetto", al Convegno Isae sulle prospettive finanziarie dell'Europa post-allargamento nonché alla presentazione del libro "Perché la Chiesa" di Luigi Giussani organizzata nella ricorrenza del 50° anniversario della nascita di Comunione e Liberazione.

A Genova, il Presidente confederale ha svolto un intervento all'Assemblea nazionale dell'Appc e, a Perugia, ha tirato le conclusioni di un Convegno su diversi temi interessanti l'immobiliare (visitando poi – guidato dal Presidente della Confedilizia umbra Fronduti – la nuova sede della locale Associazione territoriale della Confedilizia).

Numerosi, come sempre, gli interventi del Presidente confederale a Tv e radio. Segnaliamo, tra l'altro, la partecipazione alla trasmissione in diretta "Uno mattina" della Rai e le interviste a Tv Rai International, Teleperugia, Teleumbria, al Tgp e a Retebrescia oltre che al Giornale radio Rai, a Radio 24 e ad Ecoradio.

Il Segretario Generale ha partecipato a due trasmissioni Rai di "Uno mattina".

## IMPORTANTE

### Caratteri piccoli del nostro notiziario, come rimediare

Le uniche lamentele che riceviamo su *Confedilizia notizie* si riferiscono ai caratteri utilizzati, considerati da alcuni troppo piccoli. Peraltro, quella di mantenere caratteri di dimensioni ridotte è una necessità: ci consente di pubblicare la maggior quantità di informazioni possibile.

Chi trovasse difficoltà nella lettura può però avvalersi di un sistema alternativo di consultazione di *Cn*: può collegarsi al sito web della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - dove è presente, nella parte riservata ai soci, l'intera raccolta del nostro notiziario, con inserimento tempestivo di ogni nuovo numero non appena chiuso in tipografia - e lì visualizzarne le pagine, ingrandite rispetto alla forma cartacea. Per evitare un'eccessiva spesa per la telefonata necessaria al collegamento a Internet ai fini della lettura intera del notiziario, i soci interessati possono scaricare rapidamente il testo del notiziario sul proprio computer ed operare poi con tranquillità per l'ingrandimento dei caratteri, senza bisogno di restare collegati.

### È legge la proroga al 31 luglio del condono edilizio

È stato convertito nella legge 28.5.'04, n. 141 il decreto-legge 31.3.'04, n. 82 (cfr. *Cn* apr. '04). Diventa quindi definitiva la proroga al 31.7.'04 del termine - precedentemente fissato al 31.3.'04 - per la presentazione delle domande di regolarizzazione degli illeciti edilizi e, di conseguenza, lo slittamento al 30.9.'04 ed al 30.11.'04 dei termini per il pagamento, rispettivamente, della seconda e della terza rata dell'oblazione e degli oneri concessori.

Intanto, si attende il giudizio della Corte costituzionale, che dovrà esprimersi sul conflitto Stato-Regioni in merito alla sanatoria edilizia (cfr. *Cn* mar. '04).

## BELL'ITALIA

### Amministratore condominiale, ce l'ha col "diritto dominicale"...

Quotidiano *il Giornale*, 29 maggio scorso. Lettera di Fabio Gerosa, con qualifica "Centro studi ANACI". Scrive, esattamente: "Da anni viene auspicata una riforma del codice civile, per quel che attiene alla materia condominiale, tutt'oggi ancorata al diritto dominicale".

Capito? "Tutt'oggi ancorata"... E a che cosa? Al "diritto dominicale"! Cioè, al diritto "del proprietario" (così, su ogni *Vocabolario*, viene tradotto - e correttamente - l'aggettivo "dominicale" usato dal sullodato).

A questo punto, ci chiediamo (e chiediamo). Ma abbiamo capito bene? Abbiamo davvero capito bene? Ed è davvero questo, il pensiero di quel "Centro studi" (e di quell'associazione)? L'aspirazione del Gerosa sullodato a che la normativa condominiale non sia più "ancorata al diritto dominicale", va forse messa in collegamento con le amenità di quelli che dichiarano che il condominio deve aprirsi a finalità sociali?

Bene a sapersi.

La Confedilizia ha istituito i "Registri amministratori", presso le proprie sedi. Garantito che non vi sono compresi amministratori che auspicano il superamento di un (superato, per loro) "diritto condominiale dominicale".

## La scomparsa di Guido Gerin

È mancato il mese scorso a Trieste il prof. Guido Gerin, Presidente onorario dell'UIPI e figura storica della nostra organizzazione internazionale.

Il Presidente confederale ha espresso alla famiglia il cordoglio di tutta la Confederazione.

## Alpa presidente del Consiglio forense

Il prof. avv. Guido Alpa è stato eletto presidente del Consiglio nazionale forense per il prossimo triennio.

Il Presidente confederale gli ha formulato i migliori voti augurali a nome della nostra organizzazione, anche nel ricordo della fervida collaborazione professionale intervenuta.

## Giancarlo De Martis presidente Nomisma

Giancarlo De Martis è succeduto a Paolo De Castro nella presidenza di Nomisma, la società di studi bolognese con la sezione immobiliare della quale anche Confedilizia intrattiene rapporti di consultazione e collaborazione, oltre che di consulenza.

Auguri di "buon lavoro".

## Diana alla presidenza dei giovani Confagricoltura

Gerardo Diana è il nuovo presidente dell'Anga, l'associazione che riunisce i giovani imprenditori della Confagricoltura.

Felicitazioni ed auguri.

## Magnano confermato alla Confedilizia ligure

Il dott. Cesare Magnano è stato confermato presidente della Federazione ligure della Proprietà edilizia e il rag. Luciano Ciarlo, Segretario. All'ing. Attilio Viziano, già Presidente confederale oltre che dell'Associazione territoriale di Genova, è stata conferita la Presidenza onoraria.

## Francobollo Confedilizia, approvato in Gazzetta

La Gazzetta ufficiale del 26.4.'04 ha pubblicato il Decreto 29.12.2003 del Ministero delle comunicazioni concernente la determinazione del valore e delle caratteristiche tecniche del "francobollo celebrativo della Confedilizia, nel 120° anniversario della costituzione dei suoi primi nuclei istitutivi".

## LA PROPOSTA

# FRENARE L'ICI, CLAVA IN MANO AI SINDACI

L'ICI È, SECONDO I SONDAGGI, l'imposta più odiata dagli italiani. Concepita dal governo Amato nel 1992 come tributo locale correlato ai servizi assicurati dai Comuni a favore degli immobili, è stata posta a carico dei soli proprietari da un voto trasversale, favorevole a un emendamento piduista. Oggi l'Ici è un'imposta patrimoniale ordinaria (l'unica del nostro ordinamento, invece ispirato al criterio della "reddittualità") con forti connotati personali, anche discriminatori.

Le stranezze decise da singoli Comuni non si contano: dalla diversificazione dell'imposta da lato a lato di una medesima via, all'esonerazione per chi mette i fiori sul balcone. Conoscere le aliquote per pagare è già un'impresa (anche se i Comuni "facilitano" i non residenti - che non votano - tassandoli pressoché ovunque con la massima aliquota). Il gettito dell'imposta, poi, è costantemente cresciuto ogni anno: del 33 per cento fra il 1993 (primo anno di applicazione) e il 2003. La stessa cosa per l'aliquota media ordinaria (dal 4,82 al 5,56 nello stesso periodo), a conferma di quanto Einaudi aveva fatto presente già alla Costituzione: «L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino a un certo limite (di tassazione) come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare». In 22 anni, così, le tasse sulla casa sono aumentate del 965 per cento (dati Secit) e l'Ici rappresenta oggi il 68 per cento del gettito tributario dei Comuni e delle loro entrate correnti.

Una proposta per rivedere le imposte sugli immobili viene dagli Stati Uniti e il ministro Martino ha di questa scritto (in *Semplicemente liberale*) che «potrebbe utilmente essere accolta, con opportuni adattamenti, anche in Italia». L'ha concepita l'economista americano Dwight Lee: potestà impositiva agli enti locali, alle condizioni del pareggio del bilancio su base annua e della devoluzione al governo centrale di una percentuale fissa del gettito (diciamo il 50 per cento) dell'imposizione tributaria locale. I Comuni, se davvero sono certi del fatto loro, della bontà della loro spesa, dovrebbero esultare. Dal canto suo, la propensione all'iperfiscalità verrebbe di certo drasticamente ridotta. Il sistema, in un Paese nel quale nessun controllo oggi funziona, potrebbe rappresentare l'unico, vero (perché efficace) "patto di stabilità".

**CORRADO SFORZA FOGLIANI**  
presidente di Confedilizia

da *L'Indipendente* 3.6.'04

**La CONFEDILIZIA**  
è forte di oltre  
210 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## 14° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 11 settembre 2004

Sala Convegni Banca di Piacenza - ore 9,30

### L'amministratore del condominio

#### Introduzione e principii generali

RELAZIONE DI BASE: avv. PIER LUIGI AMERIO

1. La figura ed il ruolo dell'amministratore del condominio: requisiti personali e professionali dell'amministratore. 2. La possibilità di nomina di una società di persone o di una società di capitali ad amministratore del condominio. Il caso della pluralità di amministratori. 3. Le prestazioni dell'amministratore. Prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie. Il "mansionario". 4. Il compenso dell'amministratore. Prestazioni ordinarie e straordinarie. Criteri di computo e determinazione del compenso. 5. La rappresentanza sostanziale dell'amministratore: possibilità e limiti di assunzione di obblighi nei confronti dei terzi in rappresentanza di condòmini. 6. La cessazione dall'incarico. Le diverse ipotesi: scadenza del mandato; revoca (giudiziale/stragiudiziale) dell'incarico; dimissioni dello stesso amministratore. La *prorogatio* dei poteri dopo la cessazione dall'incarico: dovere o potere dell'amministratore di continuare la gestione? E con quali limiti? 7. La pubblicità - ai fini della conoscenza da parte dei terzi - della persona e dei poteri dell'amministratore.

#### Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. L'obbligo di diligenza dell'amministratore con riguardo alla ricerca di informazioni sulla titolarità delle unità immobiliari (anche in riferimento al trasferimento della proprietà) e sull'esistenza di diritti parziari sulle stesse (es. usufrutto). 2. Modalità e contenuto dell'obbligo di custodia dei documenti condominiali e dell'obbligo di consegna di questi al termine dell'incarico. 3. L'amministratore di nomina giudiziale: poteri e limiti. 4. L'amministratore del supercondominio. 5. Obblighi e responsabilità dell'amministratore con riguardo alle assemblee condominiali. Obbligo di convocazione degli aventi diritto a partecipare all'assemblea: il caso dei titolari di diritti parziari; il caso dei conduttori. Responsabilità per vizi o omissioni nella convocazione all'assemblea (mancata convocazione di tutti gli aventi diritto; intempestività della convocazione; adozione di modalità non corrette; ecc.). La partecipazione dell'amministratore all'assemblea ed il suo ruolo in tale sede. 6. Contenuto e limiti degli obblighi dell'amministratore con riguardo: alla sua reperibilità da parte dei condòmini; ai tempi ed agli orari delle sue prestazioni; alla sua presenza ed agli accessi presso l'edificio condominiale. 7. Obblighi e oneri derivanti dalla normativa sulla privacy. Dati riservati e dati pubblicizzabili. Nei confronti dei terzi e nei confronti dei condòmini. Questioni con riguardo all'esame dei documenti da parte dei condòmini. 8. Il rendiconto ed i piani di riparto delle spese. L'obbligo di consentire ai condòmini in qualsiasi momento l'esame dei documenti. L'esame e l'accesso da parte di ciascun condòmino al conto bancario o postale.

### Il principio dell'effettività e della prevalenza dell'uso dell'immobile locato

#### Introduzione e principii generali

RELAZIONE DI BASE: cons. dott. ANTONIO MAZZEO

1. Il mutamento dell'uso contrattualmente previsto dell'immobile locato. L'elemento soggettivo e l'elemento oggettivo. 2. Il principio dell'effettività dell'uso. Condizioni per la sua applicazione. Criteri ed elementi di valutazione. 3. Il criterio della prevalenza dell'uso. Ambito di applicazione. Criteri ed elementi di valutazione. 4. Ambito di operatività dell'art. 80 legge n. 392 del 1978. Uso abitativo ed uso diverso dall'abitativo. 5. Il mutamento della destinazione nell'ambito della medesima categoria di locazioni. 6. Rapporti con la disciplina della legge n. 431 del 1998. I requisiti di forma di cui all'art. 1 della legge n. 431 del 1998: il conflitto tra elementi formali ed elementi sostanziali.

#### Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. Le locazioni non soggette alla disciplina speciale. 2. Conseguenze concrete della soggezione del contratto alla nuova e diversa disciplina: il momento del passaggio alla nuova disciplina; il corso futuro del contratto con riguardo alla durata, al canone, all'aggiornamento dello stesso, ecc. 3. L'ipotesi della previsione contrattuale dell'uso promiscuo e quella della pluralità di usi. 4. L'ipotesi in cui manchi la previsione contrattuale di un uso definito. 5. Mutamento della destinazione e cessione della locazione.

MAGGIORI INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Entro il 30 giugno la sanatoria per gli accessi su strade Anas

Entro il 30.6.'04 è possibile effettuare la regolarizzazione agevolata di accessi situati lungo strade Anas. La regolarizzazione è possibile per accessi e diramazioni, esistenti fuori dai centri abitati, sprovvisti della preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Lungo i 21 mila chilometri di strade gestite dall'Anas, gli accessi da regolarizzare vengono stimati dalla società in 95.000, contro 25.000 autorizzati.

Collegandosi al sito Internet dell'Anas ([www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it)) o chiamando il numero verde 800015051 è possibile verificare le modalità di adesione alla regolarizzazione. Se l'opera oggetto della domanda è regolarizzabile, l'Anas invierà all'interessato, entro il 15.10.'04, il disciplinare relativo all'autorizzazione o alla concessione, con l'invito a restituirlo compilato e firmato oltre che corredato dall'attestazione del pagamento del canone e delle sanzioni, da effettuarsi entro il 15.11.'04.





ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Riunione del Consiglio direttivo

Si è tenuta, in Roma, la riunione del Consiglio direttivo dell'Assindatcolf, sotto la presidenza del Presidente dott. Renzo Gardella, che ha svolto una relazione approfondita sull'attività svolta dall'Associazione durante l'anno 2003. Sono state poi fissate le linee guida per le attività da svolgersi nell'anno 2004.

## Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.7.'04 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2004. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 6,46	1,24 (0,27)	1,09 (0,27)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 6,46 fino a euro 7,88	1,40 (0,30)	1,23 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,88	1,71 (0,37)	1,50 (0,37)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,90 (0,20)	0,80 (0,20)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che è di euro 4,13 al giorno (1,505 per pranzo e/o colazione - 1,505 per cena - 1,303 per alloggio).

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.4.'04 e il 30.6.'04. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare la data di assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratori extracomunitari, si deve provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); stessa comunicazione deve essere fatta al momento della cessazione del rapporto di lavoro o della convivenza.

Si fa presente che in caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione.

L'Assindatcolf è a disposizione per ogni necessità ed informazione al riguardo, tramite le sue sezioni territoriali, i cui indirizzi possono essere richiesti alla Sede centrale di Roma, via del Tritone n. 61, scala D, Tel.: 06.6781122 (r.a.) - Numero verde: 800.162.261



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Tavola rotonda sulle donne con l'assessore all'urbanistica del Piemonte

Si è svolta con successo a Torino la tavola rotonda dal titolo "La centralità della donna nella famiglia moderna". Hanno discusso sul tema il Presidente della locale Confedilizia avv. Erasmo Besostri, il consigliere nazionale della Confedilizia ing. Lelio Casale e l'assessore regionale all'urbanistica del Piemonte, dott. Franco Maria Botta, il quale ha illustrato i programmi per la Provincia di Torino. Tra le varie personalità intervenute, l'on. Michele Vietti, Sottosegretario al Ministero della Giustizia.

La Confcasalinghe ha promosso l'incontro nella convinzione che la donna rappresenti per la propria famiglia e - di riflesso - per la società, un punto cardine e di riferimento di grande valore. Proprio per questa centralità del suo ruolo, la donna deve conoscere sempre più tutto ciò che ruota intorno alla casa e di conseguenza deve imparare a muoversi con le normative che interessano l'abitazione, quali quelle relative alla gestione dei collaboratori domestici e alla previdenza ed infortunistica per le casalinghe.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



## Comitato direttivo, assemblea e orario portieri

Si è svolta a Madrid - con la partecipazione del Presidente confederale e del Segretario generale - una riunione del Comitato Direttivo dell'Epf, convocata insieme all'Assemblea generale. I lavori si sono svolti - sotto la presidenza del presidente dell'Epf, Gamero - con il coordinamento del direttore generale MacBrien e della presidente del Comitato direttivo, Peace.

Il Comitato direttivo ha trattato diversi argomenti di particolare interesse quali l'evoluzione della direttiva comunitaria sul rendimento energetico degli edifici, gli strumenti per una maggiore trasparenza della tassazione degli investimenti immobiliari, i rapporti con i nuovi parlamentari europei.

Su richiesta della Confedilizia, il Comitato ha dato mandato al Segretario dell'Epf di attivarsi per rappresentare alla Commissione europea la necessità di modificare la direttiva comunitaria sull'orario di lavoro in modo da consentire maggiore libertà nell'applicazione delle deroghe alla durata settimanale massima dell'orario stesso e da correggere la distorsione creata dalla citata direttiva nel settore dei portieri di stabili.

L'assemblea ha anche esaminato e approvato il bilancio consuntivo 2003 e il preventivo 2004.



ASSOCIAZIONE DEI BED &amp; BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Chiarimenti sul bed and breakfast in Sicilia

La Regione Sicilia, con Circolare n. 2/2004, ha affermato che per l'esercizio di un'attività di bed and breakfast non vi è bisogno di mutare la destinazione d'uso della propria abitazione, la quale continua ad avere la destinazione di civile abitazione. Ne consegue che i soggetti che intendono destinare parte della propria casa a detta attività devono possedere la certificazione di abitabilità, per la quale non è prevista l'acquisizione del parere preventivo di ordine igienico-sanitario. Quindi, le Aziende per l'incremento del turismo provinciali, per procedere alla classificazione omogenea dei bed and breakfast, devono far riferimento al certificato di abitabilità ed alla relazione tecnica, corredata da una planimetria dell'unità abitativa firmata da un tecnico abilitato, che attesti, con assunzione di relative responsabilità civili e penali, che l'immobile possiede i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Sulla base di detta documentazione (e ai sensi dell'art. 88, comma 5, legge regionale n. 32/2000), si procederà a classificare i bed and breakfast ad una stella (se esiste nell'unità abitativa una sola stanza per gli ospiti ed il bagno in comune con i proprietari); a due stelle (se le camere per gli ospiti sono cinque e dispongono di un bagno comune riservato agli ospiti); a tre stelle (se ogni camera per gli ospiti ha il proprio bagno privato).

Il testo integrale della circolare può essere reperito sul sito dell'Anbba ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)).

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI  
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Consiglio direttivo

Si è riunito il Consiglio direttivo dell'Ebinprof, presieduto dall'avv. Carlo del Torre. Il Consiglio ha approvato all'unanimità il bilancio consuntivo per l'anno 2003 ed il bilancio preventivo per il 2004.

Nel corso della riunione sono state inoltre illustrate le elaborazioni statistiche dei dati relativi al conferimento delle borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Unico 2004, quadro AC per gli amministratori

Entro il 2.8.'04 deve essere presentata la dichiarazione dei redditi in forma cartacea, tramite poste e banche (il termine per l'invio telematico è invece fissato al 2.11.'04).

Nell'ambito del modello Unico 2004 presentato per i propri redditi, gli amministratori di condominio in carica al 31.12.'03 devono compilare il quadro AC per effettuare la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2003 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Se l'amministratore è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi ovvero in caso di presentazione del modello 730, il quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello Unico 2004, con le modalità e i termini per quest'ultimo modello previsti.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Agente Immobiliare cambia look

Continua l'opera di restyling grafico ed editoriale dell'Agente Immobiliare, il bimestrale nazionale di Fiaip: "Abbiamo tenuto conto", dichiara nell'editoriale Gianfederico Belotti, direttore della rivista, "delle intelligenti osservazioni che alcuni amici ci hanno evidenziato a proposito delle novità introdotte nell'ultimo numero e ci auguriamo che altre collaborazioni ci sovengano in questo percorso di evoluzione del bimestrale di Fiaip. Quando due anni fa", continua il direttore, "la presidenza nazionale mi affidò questa responsabilità, chiesi ampio mandato (e tempo!) per portare la nostra rivista ai livelli che il moderno giornalismo e la sempre più «frenetica» evoluzione dei sistemi di comunicazione richiedono, tanto più oggi allorché l'Agente Immobiliare è presente sulle scrivanie di tutti i deputati, senatori ed europarlamentari italiani". Proprio all'incontro di Bruxelles con gli europarlamentari la rivista dedica ampi e riccamente documentati servizi, che evidenziano e sottolineano il percorso di Fiaip tra e con le istituzioni e che vedrà, così come annunciato dal presidente Eusto Allegretti, la costituzione di una sede "continentale" di Fiaip, presso la Comunità europea: progetto particolarmente sollecitato anche da Pezzini, consigliere del Cese (il Comitato economico e sociale europeo) in una intervista. Con questo numero, sempre nel contesto di una ricerca giornalistica innovativa e articolata, prende inoltre inizio una nuova e coinvolgente rubrica: l'intervista esclusiva a noti personaggi della cultura, dell'economia, dello spettacolo, della politica e dello sport, su temi direttamente o indirettamente riguardanti il mondo immobiliare.

## Case vacanza con stelle

Gli agenti immobiliari Fiaip certificheranno lo standard di qualità delle case vacanza, valutando circa 200 parametri di ogni immobile interessato. Ed ogni parametro avrà un suo punteggio, sì che potrà essere determinato il "livello" della casa vacanza presa in considerazione, che verrà evidenziato da 1 a 5 "cassette" (come altrettante stelle). La certificazione relativa verrà consegnata dall'agente Fiaip al proprietario.

È il sistema messo a punto dalla maggiore organizzazione degli agenti immobiliari, sotto la direzione del Vicepresidente per il settore turistico Osvaldo Grandin.



## Trattamento fiscale dei fondi

La rivista *il fisco* (n. 20/'04) pubblica un approfondito studio di Giovanni Ossola e Guido Giovanando su "Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari".



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Adesioni alle convenzioni sanitarie per l'anno 2004

Sono sempre aperte le adesioni alle convenzioni sanitarie (completa e ricoveri, rispettivamente FIMPE VERDE e GIALLO) valevoli in tutto il mondo, comprendenti tra l'altro:

- rimborso di spese mediche per visite specialistiche; esami ed accertamenti diagnostici;
- assistenza infermieristica domiciliare specializzata;
- rimborso spese per ricoveri ospedalieri per grandi interventi; indennità sostitutiva; rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti; rimborso cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati;
- servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance spa.

Il testo integrale delle convenzioni ed i moduli d'adesione sono consultabili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Aperite le adesioni alle altre convenzioni FIMPE

FIMPE GRIGIO: è la convenzione per la tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora abituale (domicilio), nonché le unità ulteriori a disposizione (seconde case, villeggiatura, ecc...), a costi veramente contenuti.

FIMPE ROSSO: è la convenzione ideata per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa esser coinvolto il condominio o l'amministratore, con interessanti massimali e coperture.

Informazioni sul sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it); per avere ulteriori notizie tramite @-mail, consultare il materiale descrittivo delle singole convenzioni, i regolamenti integrali delle stesse, la modulistica e richiedere ogni utile informazione rivolgersi alla CENTRALE OPERATIVA FIMPE, viale Regina Margherita, 278, 00198 Roma, Tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418, con servizio di numero verde (800-010064).

Il materiale può anche essere richiesto alle Associazioni territoriali della Confedilizia che svolgano tale servizio.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Fondo malattia, continua crescita

Si è svolta l'assemblea annuale dei delegati della Cassa. Il presidente Parmenio Stroppa e il vicepresidente dott. Renzo Gardella hanno relazionato sull'attività svolta nel corso dell'anno 2003; successivamente sono stati esaminati ed approvati all'unanimità sia il bilancio consuntivo 2003 che il conto economico preventivo 2004.

Anzitutto, si è rilevato come il Fondo malattia abbia continuato, anche nell'esercizio 2003, la progressiva crescita manifestatasi sin dalla costituzione: il numero di richieste di rimborso ha fatto segnare un aumento pari a circa il 4% rispetto all'anno precedente.

Il 2003 è stato il quarto esercizio nella gestione delle forme di assistenza integrativa in favore dei dipendenti, particolarmente richieste dagli interessati. L'87% (in termini di valore) delle richieste ha riguardato il contributo per invalidità (56% delle richieste), il 10% l'assegno per nascita (33% delle richieste), il 2% il contributo per decesso (5% delle richieste) e l'1% il contributo per spese mediche (6% delle richieste).

Un ulteriore impulso all'attività istituzionale della Cassa è stato dato con il nuovo Regolamento del Fondo malattia portieri (2004), che ha recepito alcune tra le molte novità introdotte dal rinnovato CCNL, quali il rafforzamento del trattamento di malattia e l'introduzione di 2 nuove prestazioni: il rimborso parziale degli oneri previdenziali sostenuti dal datore di lavoro e il rimborso della nuova indennità di rilascio alloggio.

## Il trust per la gestione di un godimento turnario immobiliare

Nell'orizzonte applicativo di uno strumento giuridico flessibile come il trust rientra senza alcuna difficoltà anche la gestione del godimento turnario di un'unità immobiliare in favore di più soggetti. Godimento che, se istituito nel pieno rispetto delle disposizioni di cui alla legge 9.11.'98, n. 427, nel nostro territorio assume la forma ben nota, e la conseguente effettiva qualifica giuridica, di "multiproprietà".

Ma al di là dei requisiti che sono previsti dal diritto interno ai fini della riconduzione di una singola fattispecie nei limiti di cui alla normativa sopra citata, il trust, quale istituto espressione dell'autonomia privata delle parti, se viene istituito per la disciplina di interessi meritevoli di tutela in conformità al dettato di cui all'art. 1322 del Codice Civile, può essere più genericamente utilizzato per la costituzione e la successiva amministrazione di una qualsivoglia realtà operativa anche solo in senso lato riconducibile alla disciplina propria della multiproprietà in senso stretto. Il che significa, in altri termini, che con l'ausilio di un trust è possibile, da un lato, oltrepassare i limiti oggettivi della legge n. 427/'98 (si pensi, per quanto concerne le più immediate, alle limitazioni temporali e di corrispettivo di questa normativa) per predisporre strutture legittime e più flessibili per una migliore gestione di beni immobili nell'interesse di soggetti terzi, e dall'altro, pianificare *ab origine* interi progetti di ristrutturazione concernenti fattispecie varie sussumibili nell'espressione multiproprietà come comune ai più. Il che a sua volta comporta, con riguardo a quest'ultima specifica ipotesi, la possibilità di istituire strutture *ad hoc* per il riadattamento, ad esempio, di un immobile storico in una situazione di "sofferenza", o di un valido lotto di terreno con prospettive di edificabilità, o ancora di un'intera area residenziale oggetto di possibile evoluzione commerciale e facente capo a numerosi diversi soggetti più interessati a trarre profitti pecuniari che fruibilità od altre utilità dalle loro rispettive porzioni di area territoriale.

Così, per quanto concerne il primo esempio evidenziato, si pensi al caso di più soggetti che, eredi di una casata di prestigio o membri di una facoltosa famiglia della borghesia imprenditoriale sorta con l'avvento della rivoluzione industriale, si trovano ad essere oggi titolari di un vasto immobile di notevole valore sto-

rico di cui non intendano più disporre a titolo esclusivo, ma che sia completamente da ristrutturare, i quali soggetti, essendo peraltro privi delle liquidità necessarie alla ristrutturazione, si trovino a possedere di fatto un bene immobile potenzialmente fonte di ricavi ma attualmente inutilizzabile con riguardo a qualsivoglia finalità. Agendo via trust, per effetto del conferimento dell'immobile al trust, il *trustee* designato, una volta ottenuta la titolarità del medesimo, potrebbe facilmente e funzionalmente procedere quale soggetto di riferimento per la concretizzazione dell'intera sopra menzionata ristrutturazione, raccogliendo dapprima il capitale necessario proveniente da soggetti terzi interessati a partecipare a tale ristrutturazione per trarne profitti e/o diritti immobiliari relativi, poi gestendo autonomamente un'eventuale procedura per l'aggiudicazione dell'appalto relativo alla ristrutturazione medesima in favore del miglior appaltatore del caso (specificamente competente nel settore richiesto), ed infine, una volta completato il riadattamento del complesso immobiliare, provvedendo per la libera distribuzione della proprietà e del godimento delle singole unità immobiliari ad esso riconducibili. E più specificamente, ad esempio, assegnando un'ala dell'immobile in esclusiva ai titolari precedenti dello stesso, vendendo la piena proprietà di alcune unità immobiliari a determinati soggetti specificamente individuati, ed infine trasferendo il godimento turnario delle rimanenti unità secondo le linee guida e la filosofia di pensiero proprie della multiproprietà.

Quanto alla seconda ipotesi, si pensi invece al caso di un privato o di un'impresa che si trovino ad essere titolari di un lotto di terreno con prospettive di edificabilità, ma che non dispongano di tutte le risorse, umane e non, che sarebbero necessariamente da destinarsi ai fini del

conseguimento della relativa licenza di edificabilità prima, e dell'eventuale progetto di sfruttamento in multiproprietà poi. Anche in questo caso, il trust, una volta acquisito il terreno, nella contestualità della procedura per l'edificabilità, potrebbe *medio tempore* agire per la più opportuna allocazione della risorsa in oggetto e, ottenuta la licenza di edificazione, strutturare il progetto di multiproprietà nel rispetto delle più efficienti aspettative di mercato in materia.

Infine, con riferimento alla terza ed ultima ipotesi sopra prospettata, vale a dire quella propria di più soggetti titolari di porzioni immobiliari in un'area residenziale potenzialmente suscettibile di notevole sviluppo commerciale, il trust potrebbe fungere da *real-property collector* in grado di contemperare le varie esigenze commerciali ed economiche di numerosi e distinti soggetti, tutti comunque interessati al miglioramento ed alla trasformazione dell'area di specie per convertirla a finalità di relativo godimento presso il pubblico.

Riassumendo, il trust, anche nel settore operativo circoscrivibile all'area della multiproprietà, si presta facilmente ad identificarsi come uno strumento in grado di temperare e coordinare differenti necessità individuali, anche eventualmente confeggenti, per il raggiungimento di uno scopo finale diretto ad offrire i beni in esso conferiti al godimento presso il pubblico dei terzi. E con specifico riferimento alle predette esigenze in conflitto, va altresì osservato che, proprio in quest'ambito operativo, il trust è stato spesso proficuamente utilizzato per porre rimedio a situazioni apparentemente senza uscita, rigenerando il sistema gestionale di base e rinnovando la struttura multiproprietà di volta in volta interessata secondo le necessità dei soggetti in essa coinvolti.

Avv. Andrea Moja,  
Presidente Assotruster

### Ai fini Ici, la residenza "di fatto" vince su quella anagrafica

Ai fini dell'applicazione della detrazione Ici per l'abitazione principale deve farsi riferimento alla dimora abituale del contribuente (residenza "di fatto") e non alla sua residenza anagrafica. Con la conseguenza che qualora la prima (nel Comune in cui si trova l'immobile soggetto ad Ici) sia diversa dalla seconda (a tale conclusione pervenendosi, ad esempio, attraverso l'esame delle ricevute di pagamento delle utenze dell'appartamento), l'agevolazione in questione è senz'altro spettante.

È il principio affermato dalla Commissione tributaria regionale del Lazio con sentenza n. 49/04.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## IL CONTROLLO SULL'ACQUA

I proprietari di abitazioni (o, nei condomini, evidentemente gli amministratori condominiali) non hanno alcun obbligo di effettuare controlli sulla salubrità dell'acqua al rubinetto. Il controllo in questione sulla condizione dell'acqua deve essere effettuato solo per gli edifici e le strutture in cui l'acqua viene fornita al pubblico.

In questo caso, il gestore del servizio idrico è responsabile della qualità dell'acqua fino al punto di consegna (e dunque fino al contatore) e, per la salubrità dell'acqua al rubinetto, subentrano allo stesso nella responsabilità il titolare e il responsabile della gestione dell'edificio.

È quanto ha fatto presente il ministero della Salute, che ha così appieno confermato - in una sua nota ufficiale recentemente resa pubblica - la tesi già esposta tempo fa dalla Confedilizia a rettifica di erronee informazioni diffuse da amministratori condominiali non appartenenti al Coordinamento Registri Amministratori dell'organizzazione storica della proprietà.

L'equivoco era stato propalato a seguito di una lettura infondata del Decreto Legislativo 2.2.2001 (e specificamente, del suo articolo cinque), entrato in vigore nello scorso mese di dicembre.

Nella medesima nota diretta alla Confedilizia (che, in argomento, ha già diramato un'apposita Circolare di istruzioni e informazioni ai Presidenti dei Registri amministratori), il Ministero ha anche fatto presente che, qualora si verificassero situazioni critiche relative agli impianti o inconvenienti igienici nella distribuzione dell'acqua, gli interessati possono rivolgersi alle Aziende Sanitarie Locali (Asl) per far effettuare i dovuti controlli analitici.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 22.5.'04  
(rubrica del Presidente confederale)

Se il 51% dell'elettorato vuole il finanziamento pubblico dei partiti politici, anche il restante 49% deve pagarlo; la decisione della maggioranza implica coercizione della minoranza. Nel mercato, invece, se il 51% dei consumatori vuole acquistare automobili Fiat, può farlo ma se le deve pagare da sé, non può costringere il restante 49% a sopportare il costo della propria scelta. Nel mercato non c'è coercizione della minoranza, sia la maggioranza che la minoranza ottengono quello che vogliono.

Antonio Martino





**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Visconti, accademico Georgofili

Il Presidente della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria avv. Giuseppe Visconti è stato nominato "accademico aggregato" della prestigiosa Accademia dei Georgofili di Firenze. Un alto e significativo riconoscimento al ruolo svolto in questi anni dal Presidente Visconti ai vertici dell'organizzazione, per la tutela e la valorizzazione del mondo rurale.

La nomina, conferita dal Corpo Accademico dei Georgofili, rappresenta, per il Presidente della Federazione, l'ingresso ufficiale e l'inizio di un percorso accademico in questa prestigiosa Istituzione, riferimento scientifico del mondo rurale, che fu fondata nel lontano 1753 per iniziativa di Ubaldo Montelatici, Canonico Lateranense, allo scopo di "far continue e ben regolate sperienze, ed osservazioni, per condurre a perfezione l'Arte tanto giovevole della toscana coltivazione".

Giuseppe Visconti, laureato in Giurisprudenza nell'Università degli Studi di Firenze, esercita la professione di Avvocato, nel Foro di Milano, con specializzazione in Diritto Commerciale e Internazionale.

Molto forte è il suo legame con il settore agricolo e il mondo rurale più in generale: proprietario agricolo in Monferrato, con azienda vitivinicola, e in Lomellina con azienda ad indirizzo cerealicolo, pioppicolo e risicolo.

A questo impegno diretto ha sempre affiancato una presenza concreta nell'organizzazione della Proprietà Fondiaria: ha ricoperto numerose cariche a livello provinciale, regionale, nazionale ed europeo. Dal marzo 2000 è Presidente della Federazione dopo essere stato, per molti anni, Vice Presidente Vicario; da anni è membro del Consiglio della ELO (European Landowners' Organization), l'organizzazione che rappresenta circa 30 milioni di proprietari rurali in Europa.

Nel 1997, con felice intuizione, ha ideato e promosso il Movimento Europeo Terra e Ambiente (META), la cui formula è stata ripetuta in Europa con l'Associazione Friends of the Countryside; le due organizzazioni si sono poi fuse per dare vita ad una unica grande associazione europea: *Friends of the Countryside - META*.

Con l'obiettivo di promuovere e valorizzare il ruolo dei proprietari di terra in Italia e in Europa, FCS - Meta rappresenta oggi la voce libera del mondo della proprietà, nell'ambito delle diverse iniziative che hanno per oggetto la terra ed il suo utilizzo non solo economico, ma anche ambientale e sociale, che intende farsi sentire e vedere riconosciuto il suo ruolo centrale.

La nomina ad Accademico del Presidente Visconti dà lustro ed orgoglio a tutta l'organizzazione della Proprietà Fondiaria, che alla istituzionale attività di rappresentanza dei proprietari terrieri ha affiancato, nel corso degli anni, sempre più un ruolo ad ampio raggio di tutela e valorizzazione dell'intero contesto del mondo rurale.



**ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI** (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'alta finanza sostiene gli archivi

Le banche, da sempre, sono vicine ai cittadini ed anzi sono divenute depositarie di milioni di documenti che servono a raccontare la storia e le battaglie dei grandi uomini del nostro tempo. Lo dimostra l'archivio storico di Banca Intesa, in cui sono confluiti i documenti di tre istituti e cioè la Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, la Banca Commerciale Italiana e l'Ambrosiano Veneto. Tale archivio, divenuto da poco tempo consultabile (per i documenti fino all'anno 1945) sul sito Internet [www.bancaintesa.it](http://www.bancaintesa.it), è costituito da quattro chilometri di scaffali, 40 milioni di fogli che raccontano vicende note (come, per esempio, il tentativo della scalata di Giovanni Agnelli e Riccardo Scalino al Credito italiano) e vicende di ordinaria vita quotidiana.

La Banca di Piacenza, dal canto suo, organizza - insieme al Ministero per i beni e le attività culturali e all'Archivio di Stato di Piacenza - la seconda edizione di "ConferenzArchivio", ciclo di conferenze di storia piacentina.



**COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA** (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Locazione e erede

In materia di alloggi di edilizia economica e popolare, disciplinati dalla legge Prov. Trento n. 21/1992, l'art. 33 - che subordina il subentro, nell'assegnazione, dei soggetti indicati dal secondo comma, al requisito della stabile convivenza con l'assegnatario da almeno due anni prima del decesso - non trova applicazione alla fase di adempimento del patto di futura vendita, atteso che l'estensione, ai contratti di locazione con patto di futura vendita, della disciplina dettata per le assegnazioni di alloggi in locazione semplice è prevista dall'ultimo comma del citato art. 33 soltanto per la precedente fase dell'assegnazione.

*Cass., sez. II, 11 settembre 2003, n. 13348, Ist. Trentino Edilabitativa Itca c. Stanchina.*

## Cessione proprietà

L'art. 5, secondo comma, della legge 15 marzo 1986, n. 74, recante norme sulla cessione a riscatto degli alloggi dell'ex Governo militare alleato di Trieste, nel prevedere che, in caso di decesso degli assegnatari in data successiva a quella di entrata in vigore della legge 5 agosto 1978, n. 457, la comunicazione di cui al precedente art. 3, così come la stipula del contratto di cessione della proprietà, avvengono a favore dei successori per causa di morte degli assegnatari, purché dimostrino di occupare effettivamente l'alloggio e di risiedervi dalla data del decesso dell'assegnatario alla data di entrata in vigore della legge n. 74 del 1986, comprende anche l'ipotesi in cui la morte dell'assegnatario sia avvenuta dopo l'entrata in vigore della stessa legge n. 74 del 1986. In tal caso, mentre non è richiesto, in quanto non più verificabile, il requisito della residenza nell'alloggio (da parte del successore) dalla data del decesso dell'assegnatario alla data di entrata in vigore della legge, il successore aspirante alla cessione deve dimostrare l'occupazione effettiva dell'immobile, cioè il godimento ai fini abitativi, alla data del decesso dell'assegnatario.

*Cass., Sez. Un., 15 ottobre 2003, n. 15408, Min. Finanze c. Osimani.*



**UIPI**  
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Conferenza dei Paesi balcanici

Si è tenuta a Salonicco (Grecia) la prima conferenza dei Paesi balcanici (Albania, Bulgaria, Croazia, Macedonia, Romania, Serbia, Slovenia) aderenti all'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, per affrontare il problema del riconoscimento e della restituzione della proprietà privata confiscata dai regimi comunisti (cfr. *Cn magg.* '04).

Coordinatori dei lavori sono stati il Presidente della organizzazione della proprietà immobiliare della Grecia e Segretario generale dell'Uipi, Stratos Paradias, e il Presidente della organizzazione della proprietà immobiliare della Slovenia Edo Pirkmaier.

Alla conferenza ha partecipato, per l'Italia, il Vicepresidente confederale Vigne.



**Associazione Dimore Storiche Italiane**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Chiesta a Campobasso l'abolizione della denuncia delle locazioni

Si è svolta a Gambatesa (Campobasso) la XXVII assemblea annuale dell'Adsi, introdotta da una articolata relazione del presidente prof. Aldo Pezzana.

L'assemblea ha approvato fra l'altro un ordine del giorno con il quale si è deliberato di avanzare formale richiesta al Ministro per i beni e le attività culturali affinché venga soppresso l'obbligo - previsto dal nuovo Codice dei beni culturali - di denuncia alle Soprintendenze delle locazioni in immobili vincolati.

All'assemblea - che ha anche approvato il bilancio consuntivo e preventivo dell'Associazione - è intervenuto il presidente della Confedilizia di Campobasso, dott. Orazio Saracino, che ha portato all'Adsi il saluto della Confederazione.

## Obiettivo casa

### Il Catasto ai Comuni? Meglio di no

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

**E'** all'esame del parlamento la proposta del governo di rinviare di due anni il programmato (dal passato governo) trasferimento ai Comuni delle funzioni catastali. Un differimento che dovrebbe anche servire — questo, almeno, è nei voti — per una pausa di riflessione: quel trasferimento sarebbe, infatti, un disfacimento di quella perequazione catastale (come mezzo alla perequazione tributaria) che fu una delle conquiste dell'Italia immediatamente post unitaria; e sarebbe anche l'abbandono, definitivo, del disegno (europeo) di un Catasto probatorio (che unifichi, cioè, le funzioni storicamente catastali con quelle delle nostre Conservatorie immobiliari).

Il trasferimento è però a gran voce reclamato dai Comuni (o, almeno, da quelli che hanno, di fatto, il segreto pensiero di avere poi in mano la leva per aumentare le rendite degli immobili e quindi, soprattutto, gli introiti da Ici). Naturalmente — come spesse volte accade in questo Paese — il (non sottaciuto, da molti) disegno di «fare cassa» più speditamente, è ammantato di buoni propositi, sulla carta. Ma chi può credere che davvero si provvederà ad una perequazione estimale, dopo lo scempio che i Comuni hanno fatto dell'Ici, addirittura differenziandola — in certi casi — da lato a lato di una stessa strada? E poi, è mai concepibile che chi tassa (i Comuni) stabilisca anche la base imponibile della tassazione medesima? La realtà, la capiscono tutti. Dire poi che i Comuni non aumenteranno le rendite per far soldi, è come dire che si può mettere una volpe in un pollaio perché, tanto, starà a guardare: le due affermazioni, hanno la stessa attendibilità. Ed è sintomatico che l'Anci (l'associazione dei Comuni, la loro lobby) voglia escludere la Confedilizia — cioè chi rappresenta i contribuenti nel caso specifico — dai «tavoli» di confronto (lancio Ansa 14.5.'04). Fa parte dei costumi che l'associazione in questione s'è portata dietro dalla prima Repubblica, quando menava la danza. Ma i tempi sono cambiati.

\* presidente Confedilizia

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### “Abolite l'iniqua Ici”

#### Un geometra si vergogna (per il libretto casa) Protesta contro l'Albo amministratori condominiali Ancora sull'orario dei portieri

“A.P.” di Bologna, così scrive a *Il Resto del Carlino* (24/4): “Ho letto con interesse l'intervento del consigliere regionale della Margherita, Graziano Pini. Sono d'accordo che il *condono edilizio* proposto dal governo sia diseducativo, deviante, ingiusto ed autorizzi a violare il rispetto delle regole. Faccio solo alcune osservazioni. Se si chiede il condono, salvo per piccoli abusi, sarà perché *i preposti ai controlli* della Regione e dei Comuni *non hanno vigilato*. Poi, se è diseducativo, il consigliere dovrebbe denunciare anche i condoni fiscali per imposte non pagate vedi Irpeg, Irpef, Iva, Irap ecc. per bilanci fasulli ai quali hanno aderito partiti e quotidiani della sua parte politica o meglio dei suoi alleati. Perché, se si vuole educare un popolo, come afferma, bisogna dire tutta la verità, non solo quella che fa comodo”.

Sull'Ici la lettera di Elena Demetz, di Santa Cristina Valgardena (Bz), scritta a *Il Messaggero* (5/5): “Non riesco a capire perché nessun politico prenda posizione per abolire l'Ici. Si tratta di un'imposta unica nel nostro ordinamento fiscale, in quanto colpisce una parte sola del patrimonio, e cioè quello immobiliare. Non colpisce alcun reddito ed è quindi espropriativa, discriminando pesantemente chi investe nella propria casa da chi investe in altri beni”.

Lettera al quotidiano *La Cronaca* (5/5) di Piacenza del geom. Franco Anselmi, di Villa Perosa: “L'amministrazione di Sinistra di Castelsangiovanni ha presentato il Regolamento edilizio e l'aula della presentazione è stata totalmente disertata, era del tutto vuota. Mi pare che sia stata la giusta risposta perché ho visto che con quel regolamento si istituirebbe il famigerato libretto casa, che tutti i proprietari di casa dovrebbero poi far fare da un tecnico. Sono un geometra un po' avanti negli anni e (forse per questo) mi vergogno di appartenere ad una categoria alcuni esponenti della quale (ma più che altro degli architetti e degli ingegneri) si battono per questo libretto tanto per procurarsi un po' di lavoro che altrimenti non avrebbero perché non sanno fare niente (e con la scusa, naturalmente, della sicurezza — ma s'è mai visto un crollo a Castelsangiovanni?! — e a spese dei soliti «padroni» di casa, facendo poi finta i politici che lo propongono, e che sono anche quelli che alzano sempre l'Ici, di dispiacersi che gli affitti aumentino...). Come semplice cittadino, poi, ho paura di queste iniziative: sono iniziative da Stato di Polizia, vogliono mettere i cittadini in condizione di essere tutti ricattabili (una volta che hanno le fotografie di tutte le case), anche se spostano un chiodo. Basta che un politico mandi un vigile qualsiasi e, libretto casa (pagato dal proprietario!) alla mano, scatterà la sanzione. Eccetto che per gli amici degli amici, naturalmente”.

Giansandro Setti di Milano se la prende con l'Albo degli amministratori condominiali in una lettera a *Il Giorno* (8/5): “Il comportamento del Governo a volte è molto strano. Quando la Regione Abruzzo, in un sussulto di espansione indebita delle proprie competenze, ha introdotto un albo regionale degli amministratori limitando quindi la libertà di lavoro, il Governo ha impugnato la legge alla Corte costituzionale. Però, adesso che il Senato sta indirizzandosi verso l'introduzione di un simile albo, il Governo contraddittoriamente tace. Eppure, anche in nome del libero mercato, dovrebbe opporsi all'assurda espansione di relitti medievali e corporativi come gli albi”.

Su *La Stampa* (12/5), così scrive Anna Bianco (indirizzo e-mail): “Il mio inquilino, senza attenuanti di disoccupazione (lavora anche la moglie), oltre ai 4 mesi di affitto che mi deve non ha pagato da 2 anni le spese del riscaldamento. L'amministratore si è rivalso su di me che ho dovuto pagare in vece sua. Perché l'amministratore non si può rivolgere direttamente all'interessato che non paga? Questa è una assurdità e bisognerebbe cambiare qualcosa a riguardo. In questo modo si premia la disonestà dell'inquilino profittatore e continua la beffa per me che non riscuoto nemmeno l'affitto”.

*Il Messaggero* — cronaca di Roma — (18/5) pubblica questa lettera di Marcello Carlone: “Confido nella coscienza civile e nella fermezza del sindaco affinché promuova una forte azione risolutiva contro il mostruoso esercizio di alterazione degli stabili di Roma con graffiti e sigle deturpanti, alla faccia di chi ha sostenuto sacrifici economici per migliorarne la vista. Alla fine, l'incentivo statale della riduzione fiscale per il miglioramento degli edifici si traduce in rattristante figurazione degli stessi e in un peso economico a causa dei continui aggiustamenti. La bandiera di questa battaglia è offerta dall'amore per la città, unica al mondo, e per i cittadini che attendono atti determinati di giustizia reale, certa e punitrice, soli fattori deterrenti nell'attuale stadio di multiforme concezione civica”.

Così si sfoga Gilberto Ceccarelli di Firenze su *La nazione* (25/5): “L'assessore alla Casa di Firenze ha recentemente lanciato una serie di appelli come quelli pubblicati su «La Nazione» il 30-12-03 e il 2-1-04, nei quali si evidenziava il problema della carenza di abitazioni all'interno del comune di Firenze, in special modo per extracomunitari, anziani, emarginati aggravato dai numerosi sfratti in corso, dalla mancanza dei finanziamenti della legge 21 del 2001 e dagli affitti in nero. In tali occasioni l'assessore ha anche affermato che il problema casa non deve essere vissuto solo da chi ha responsabilità istituzionali, ma anche da altri soggetti. Voglio dire

### LA LETTERA DEL MESE

**Sì alla certificazione  
di qualità degli edifici  
Ho visto sul sito Internet  
della Confedilizia tutta la documentazione  
relativa alla certificazione di qualità degli edifici.**

**Costa poco e serve certamente a dare sicurezza ai condòmini, oltre che a valorizzare la loro proprietà. L'essenziale è una cosa: la certificazione è volontaria. È esattamente quello che fa la differenza dal libretto casa che, essendo inutile e servendo solo a professionisti e amministratori condominiali, si vorrebbe imporre attraverso l'obbligatorietà.**

**Amelia Picozza**

da *ItaliaOggi* 28.5.'04



all'assessore che, secondo me, è già presente una sorta di collaborazione forzata: quella dei proprietari, che, una volta fattisi la casa con il proprio denaro dopo grossi sacrifici, privazioni, pagando la Gescal per decenni e poi l'Ici, adesso non riescono a riprendersi la propria abitazione affittata neanche in caso di evidente bisogno. Per arrivare a questo traguardo, si devono affrontare spese legali non indifferenti, attese per decenni per colpa di leggi fatte di contraddizioni. Bisognerebbe poi, che la commissione esaminatrice del comune di Firenze facesse scrupolosi accertamenti sui richiedenti da includere nelle graduatorie per l'assegnazione di case. Solo così, chi non ne ha diritto si metterà il cuore in pace cercando di acquistare la casa con i propri sforzi".

Per finire, una lettera di precisazione inviata dalla Confedilizia a *La Stampa* (26/5): "Desideriamo intervenire nel merito della polemica di alcuni lettori per l'intervenuta riduzione dell'orario di lavoro dei portieri, prevista dal nuovo Contratto collettivo di lavoro di settore. Nella nostra qualità di firmatari - per parte datoriale - del Contratto in questione, precisiamo che tale riduzione è stata imposta alla Confedilizia e ai sindacati dei lavoratori (Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil) da una normativa della Comunità europea, recepita dalla legislazione italiana. Tuttavia, al fine di preservare la tradizionale figura del portiere con alloggio - sulla quale, in particolare, sono ricaduti gli effetti della riduzione di orario - nel nuovo Contratto sono stati introdotti nuovi istituti quali la «reperibilità» fuori dell'orario di lavoro, il nastro orario di apertura e chiusura del portone (dalle 7 alle 20) e altri, che consentiranno una continuità tra la precedente e la nuova linea di gestione del rapporto di lavoro".

### La polemica su caro-affitti

**M**i chiedo chi c'è dietro la campagna scatenata da qualche settimana per un preteso "caro affitti". Ci stanno probabilmente molte banche, che hanno interesse a dar l'impressione della convenienza per i loro mutui rispetto ai canoni da pagare per gli affitti. Ci stanno anche molti costruttori, che vogliono avere pretesti per edificare sempre nuove case popolari. Nessuno dice mai quali siano le spese della proprietà, a cominciare dall'Ici

VITTORINO CAMINITI

da 24 ore 16.5.'04

### Superaffitti: parliamone

Caro Giorno, in alcune trasmissioni televisive come *Ballarò* e *Occhio alla spesa* si è parlato dei soliti «affitti alle stelle». Sono stati ascoltati i soli sindacati degli inquilini. Mentre non è stata sentita l'altra campana, quella dei proprietari di casa, di chi ha investito i propri risparmi nel mattone; insomma, quella della Confedilizia. Perché un dibattito senza contraddittorio?

**Stefania Botto Mondovì (Cn)**

da *Il Giorno* 27.4.'04

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Obiettivo casa

### I contratti giusti per andare in vacanza sereni

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**e locazioni turistiche sono sottoposte unicamente alle previsioni del codice civile, che lascia alle parti ampia discrezionalità: ciò vuol dire che proprietario ed inquilino possono stabilire tutte le condizioni che regolano la locazione. Confedilizia ha redatto due modelli di contratto (disponibili nelle sue 210 sedi territoriali), da utilizzarsi per soddisfare esigenze di locazione turistica lunga (il «contratto casa vacanze») o breve (il «contratto week-end»). E' indispensabile specificare in contratto i motivi che hanno indotto le parti a stipulare l'atto. Le esigenze turistiche comprendono quelle sorte in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, per villeggiatura, per cura, per istruzione, per interessi religiosi. Con il «contratto casa vacanze» si regolano, invece, durata della locazione, disdetta del contratto, entità del canone e delle spese accessorie, utilizzo di spazi accessori, se esistenti (cantina, autorimessa, posto macchina). Con il «contratto week-end» si loca un immobile per un breve periodo (un fine settimana, di solito). Anche in questo contratto è presente la specifica menzione della finalità turistica del conduttore, la clausola sull'entità del canone, la pattuizione forfettaria dei consumi utenze (luce, acqua, gas ecc.). Il conduttore è, inoltre, reso edotto che l'appartamento è sprovvisto di biancheria e che deve provvedere al riassetto quotidiano dell'abitazione (perché non si sconfini nel contratto di affittacamere). Il conduttore ha, in ogni caso, l'obbligo di custodia dell'immobile ed è responsabile di tutti i danni che in esso dovessero verificarsi. Per le locazioni di lunga durata è opportuno che locatore e conduttore, all'atto della stipula del contratto, predispongano un verbale di consegna dell'appartamento in cui vengano descritti stato dei luoghi e mobilio presente nell'unità locata. Sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è consultabile un decalogo per una «villeggiatura senza liti», utile sia per i proprietari che per gli inquilini.

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 15.5.'04

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2004

16 Luglio 2004 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di giugno 2004.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di

versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

**N.B.** In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2004

10 Luglio 2004

### Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2004.

### Denuncia di assunzione\*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2004.

\* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. *Cn* dic. '03). È opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS.

## Camere di commercio italiane all'estero coinvolte nel progetto di collaborazione Confedilizia-Assocamerestero

Dodici Camere di commercio italiane all'estero (i cui dati sono riportati nello specchio sottostante) hanno aderito al progetto Confedilizia-Assocamerestero che prevede la possibilità per dette Camere (e per tutte quelle che successivamente aderiranno) di inviare alla Confedilizia – tramite un apposito canale Intranet predisposto dall'Assocamerestero – quesiti di carattere generale in materia immobiliare (locazione, condominio, fisco ecc.) e ricevere dall'Ufficio legale della Confederazione apposito parere. L'Ufficio legale rinvierà, invece, le Camere alle Associazioni territoriali di Confedilizia per quesiti specifici.

Argentina	
<b>Buenos Aires</b> Camera di Commercio Italiana nella Repubblica Argentina Marcelo T. de Alvear, 1119 - 2 p. C1058AAQ Buenos Aires Tel. 005411 48165900 R.A. - Fax 005411 48165902 <a href="http://www.ccibaires.com.ar">ccibaires@ccibaires.com.ar</a> <a href="http://www.ccibaires.com.ar">http://www.ccibaires.com.ar</a> Presidente: Luigi PALLARO Segretario Generale: Luigi EGIDY Referente Confedilizia: Luigi Egidy	<b>Mendoza</b> Camera di Commercio Italiana di Mendoza Espejo 680 5500 Mendoza Tel. 0054261 4298771, 4290964 - Fax 0054261 4298771 <a href="mailto:camit.mendoza@impsat1.com.ar">camit.mendoza@impsat1.com.ar</a> <a href="http://www.consitalia-mendoza.com.ar">http://www.consitalia-mendoza.com.ar</a> Presidente: Enrique MENOTTI PESCARMONA Segretario Generale: Stanislao Pedro BAZIUK Referente Confedilizia: Stanislao Pedro Baziuk
Australia	
<b>Melbourne</b> Camera di Commercio Italiana per l'Australia – Melbourne Inc. Level 5, 499 St. Kilda Road Melbourne VIC. 3004 Tel. 00613 98665433 - Fax 00613 98677337 <a href="mailto:info@italchambermelb.com.au">info@italchambermelb.com.au</a> <a href="http://www.italchambermelb.com.au/">http://www.italchambermelb.com.au/</a> Presidente: Paolo MIRABELLA Segretario Generale ad interim: Bruno MASCITELLI Referente Confedilizia: Simone Vezzosi	<b>Austria</b> <b>Vienna</b> Camera di Commercio Italiana per l'Austria Reisner Strasse, 20 Vienna A-1030 Tel. 00431 7158782 – Fax 00431 7158789 <a href="mailto:vienna@italcham.at">vienna@italcham.at</a> <a href="http://www.italcham.at/">http://www.italcham.at/</a> Presidente: Alfred W. MALLMANN Segretario Generale: Liviana VALESE Segretario Generale: Matteo LAZZARINI Referente Confedilizia: Liviana Valesè
Brasile	
<b>Porto Alegre</b> Camera di Commercio Italiana per il Rio Grande do Sul-Brasile Rua Coronel Bordini, 1003, Auxiliadora 90440-001 Porto Alegre (RS) Tel. 005551 33333737 - Fax 005551 33333975 <a href="mailto:ccirs@ccirs.com.br">ccirs@ccirs.com.br</a> <a href="http://www.ccirs.com.br/">http://www.ccirs.com.br/</a> Presidente: Carlo Alberto BICCHIERI Segretario Generale: Janice Teresa ROTA Referente Confedilizia: Janice Teresa Rota	<b>São Paulo</b> Camera di Commercio Italiana per il Brasile-Italia Av. Paulista, 2073 – Conjunto Nacional – Horsa II – 24° andar 01311-940 São Paulo SP Tel. 005511 31790130 - Fax 005511 31790131, 31790138 <a href="mailto:italcam@italcam.com.br">italcam@italcam.com.br</a> <a href="http://www.italcam.com.br/">http://www.italcam.com.br/</a> Presidente: Edoardo POLLASTRI Segretario Generale: Ezio MARANESI Referente Confedilizia: Francesco Paternò
Israele	
<b>Tel Aviv</b> Camera di Commercio e Industria Israele-Italia 32, Ben Yehuda St., EL-AL Building 11th floor, 63805 Tel-Aviv (P.O. Box: 26174, Tel-Aviv 61261) Tel. 009723 6202034 - Fax 009723 5258539 <a href="mailto:info@italia-israel.com">info@italia-israel.com</a> <a href="http://www.italia-israel.com">http://www.italia-israel.com</a> Presidente: Ronni BENATOFF Segretario Generale: Alon ZILKHA Referente Confedilizia: Alon Zilkha	<b>Malta</b> <b>Valletta</b> Camera di Commercio Italiana per Malta-Italia Exchange Buildings, Republic Street Valletta – VLTOS Tel. 00356 21 244895 - Fax 00356 21 236168 <a href="mailto:info@micc.org.mt">info@micc.org.mt</a> <a href="http://www.micc.org.mt">http://www.micc.org.mt</a> Presidente: John A. GAUCI-MAISTRE Segretario Generale f.f.: Denis BORG Referente Confedilizia: Denis Borg
Perù	
<b>Lima</b> Camera di Commercio Italiana del Perú Ave. 28 de Julio 1365 – Miraflores Lima 18 Tel. 00511 4454278, 4471785 Fax 00511 4454278, 4471785 <a href="mailto:camerit@amauta.rcp.net.pe">camerit@amauta.rcp.net.pe</a> <a href="http://www.cameritpe.com">http://www.cameritpe.com</a> Presidente: Sergio BARTOLETTI Segretario Generale: Cristina LO CASCIO Referente Confedilizia: Cristina Lo Cascio	<b>Spagna</b> <b>Madrid</b> Camera di Commercio e Industria Italiana per la Spagna Principe de Vergara, 90 28006 Madrid Tel. 0034 915 900900 - Fax 0034 915 630560 <a href="mailto:info@italcamara-es.com">info@italcamara-es.com</a> <a href="http://www.italcamara-es.com">http://www.italcamara-es.com</a> Presidente: Luigi MICHETTI Segretario Generale: Walter CIASTELLARDO Segretario Generale: Maria HAENEN Referente Confedilizia: Carlo Bozzolan
Svizzera	
<b>Zurigo</b> Camera di Commercio Italiana per la Svizzera Seestrasse 123 8027 Zurigo Tel. 00411 2892323 - Fax 00411 2015357 <a href="mailto:info@ccis.ch">info@ccis.ch</a> <a href="http://www.ccis.ch">http://www.ccis.ch</a> Presidente: Marco GHERZI Segretario Generale: Andrea LOTTI Referente Confedilizia: Rosaria Iannone	<b>Turchia</b> <b>Istanbul</b> Camera di Commercio Italiana in Turchia Mesrutiyet Caddesi 161 Tepebasi 80050 Istanbul Tel. 0090212 2442268, 2494191 - Fax 0090212 2525885 <a href="mailto:info@cciist.com">info@cciist.com</a> <a href="http://www.cciist.com">http://www.cciist.com</a> Presidente: Giuseppe Alberto MOGGI Segretario Generale: Fatih AYÇIN Referente Confedilizia: Ece Eraslan

## RECENSIONI

Mario Andrea Rigoni, *Elogio dell'America*, liberal edizioni, pp. 134.

Pagine controcorrente in difesa dei costumi, della storia, della società, dei valori americani, stese in forma di frammenti e di considerazioni ora occasionali ora storicamente inquadrature.

Renato Scorzelli, *Manuale pratico del condominio*, VI ediz., Edizioni Fag, pp. 252.

Leggi, prassi e fisco dal punto di vista del condòmino.

Carmen Michelotti, *L'amministratore di condominio*, II ediz., Edizioni Fag, pp. 184.

L'abbicci per svolgere l'attività di amministratore condominiale.

David D. Friedman, *L'ordine del diritto*, il Mulino ed., pp. 600.

Poderoso esame, condotto con scrittura agile e ricca di esempi, delle possibilità offerte dall'analisi economica del diritto (di solito trascurata oppure del tutto ignorata), nelle sue molteplici e sovente imprevedibili declinazioni.

Francesco Tamborrino, *Annuario immobiliare 2004*, Il Sole 24 Ore ed., due tomi, pp. 1.860 + 1 cd rom.

Aggiornata edizione del vasto prontuario su tutti i settori relativi agl'immobili, dal condominio alla locazione, dai valori immobiliari ai portieri, dalle imposte alle utenze domestiche.

Pasquale Marino, *Codice 2004 tributario*, Eti De Agostini professionale, due tomi, pp. 1.838 + 1.456.

Ogni nuova edizione di questo classico e diffusissimo codice cresce di centinaia di pagine, a triste attestazione dell'incremento perverso e incessante delle norme tributarie.

Giuseppina Finocchiaro, *Firma digitale e firme elettroniche*, Giuffrè ed., pp. X + 266.

Sono analizzati i profili privatistici relativi ai documenti informatici, sulla base delle numerose disposizioni introdotte negli ultimi anni.

Roberto Zaccaria, *Diritto dell'informazione e della comunicazione*, collaboraz. di Alessandra Valastro, IV ediz., Cedam ed., pp. XIV + 442.

Una visione sistematica dei molteplici e non sempre coerenti interventi legislativi, anche alla luce di dottrina e giurisprudenza, in materia di telecomunicazioni, informazione e radiotelevisione.

Maurizio Biolcati Rinaldi, *La qualità nella gestione dell'appalto*, sistemi editoriali, pp. 416 + 1 cd rom.

Una guida per facilitare la gestione degli appalti pubblici.



## Convertito il decreto-legge enti locali

È stato convertito nella legge 28.5.'04, n. 140 il decreto-legge 29.3.'04, n. 80, con il quale è stato - fra l'altro - differito al 31.5.'04 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2004 da parte degli enti locali, con conseguente proroga alla stessa data del termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti, e per approvare i regolamenti sulle entrate (cfr. *Cn apr.* '04).

## IN GAZZETTA

### Deontologia notai

Il S.O. n. 91 alla G.U. n. 110 del 12.5.'04 ha pubblicato la delibera del Consiglio nazionale del notariato recante "Principi di deontologia professionale dei notai".

In particolare, sono fissate le norme deontologiche che i notai devono osservare allorché compiano atti loro affidati in materia di esecuzioni forzate immobiliari (legge n. 302/'98).

### Gas combustibile

Il S.O. n. 77 alla G.U. n. 99 del 28.4.'04 ha pubblicato il Decreto Ministero attività produttive 26.3.'04 concernente "Pubblicazione del 20° gruppo di norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza adottate ai sensi della legge 6 dicembre 1971, n. 1083, sulla sicurezza di impiego del gas combustibile".

### Serbatoi gas di petrolio, nuove norme di installazione

Con Decreto del Ministro dell'interno 14.5.'04 è stata approvata la "regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi".

In particolare, sono state fissate le norme per l'installazione di serbatoi del gas in questione nei cortili nonché in prossimità di fabbricati.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

# PORTIERI, MALATTIA E BORSE DI STUDIO

**P**er i portieri (e gli altri lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati), la Confedilizia ed i sindacati Cgil-Cisl-Uil - che da sempre stipulano il contratto collettivo di settore, certamente valido e certamente legittimo - non hanno solo regolato il rapporto di lavoro (ricependo obbligatoriamente, fra l'altro, il nuovo orario di lavoro imposto dall'Unione europea, ma prevedendo ex novo per il dipendente con alloggio l'istituto della reperibilità obbligatoria per 12 ore settimanali fuori dell'orario e, altresì, il nastro orario di apertura del portone dalle 7 alle 20, con possibilità per il portiere di aprire e chiudere il portone al di fuori dell'orario). Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil hanno anche istituito, per chi applica il contratto collettivo in questione, un Fondo malattia che, nell'assenza di tutela da parte degli istituti pubblici di assistenza, provvede alla corresponsione dell'indennità economica di malattia ai lavoratori interessati (con rimborso - novità assoluta - ai datori di lavoro, in caso di lunghe degenze, del 40 per cento degli oneri contributivi previdenziali per malattia).

Ma non è ancora tutto. Sempre Confedilizia, Cgil, Cisl e Uil hanno costituito - sempre per chi applica il Contratto collettivo di cui trattasi - un apposito Ente (l'Ebinprof), che eroga ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati borse di studio ed altre provvidenze.

Insomma, una tutela a tutto campo. A provare l'attenzione dell'organizzazione storica della proprietà edilizia e delle storiche organizzazioni sindacali del settore, per un istituto - quello delle portinerie, in particolare - che costituisce la vera "polizia di prossimità" e che, di questi tempi, merita di essere potenziato e ulteriormente valorizzato nella sua essenziale funzione.

*\*presidente Confedilizia*

da il *Giornale* 1.5.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# DENUNCIARE LE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI STORICI

**I**l nuovo Codice dei beni culturali non ha trovato di meglio che introdurre un nuovo fastidio (che non si sa neanche di che utilità possa essere) per i proprietari di immobili vincolati: quello di denunciare le locazioni. Il modello utilizzabile è stato predisposto dalla Confedilizia, dal cui sito ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è scaricabile. Lo si può richiedere, anche, in ciascuna delle 210 sedi territoriali dell'organizzazione.

In proposito, bisogna ricordare - soprattutto - che la denuncia (da indirizzare - come da elenco presente sull'anzidetto sito Internet - al Soprintendente per i beni architettonici e per il paesaggio competente per territorio) deve essere «effettuata» entro 30 giorni dalla stipula del relativo atto. Non è ben chiaro se debbano essere denunciate anche le locazioni in corso: prudenzialmente, è bene farlo (e, possibilmente, entro il 31 maggio: entro, cioè, 30 giorni dall'entrata in vigore della nuova normativa). L'omessa (o incompleta) denuncia è infatti punita a titolo di delitto: quindi, ogni giudice è «sovran» nell'interpretazione e nessuna assicurazione in contrario, di nessun orga-

no, può mettere al sicuro (come, invece, se si trattasse di contravvenzione).

La denuncia - per espressa previsione di legge - deve essere firmata anche dall'inquilino: in caso di sua assenza (o impossibilità, per qualsiasi ragione, a firmare) che si protragga oltre il termine utile per l'inoltro al Soprintendente della denuncia stessa, è consigliabile inoltrare una denuncia firmata dal solo locatore, nella quale si riferisca peraltro (e, possibilmente, si documenti, anche a mezzo di autodichiarazione) la circostanza. Seguirà, poi, una denuncia completa, non appena possibile.

Quanto detto a proposito della denuncia di locazione (che non sostituisce - in ogni caso - l'altra denuncia, comunque altrettanto inutile, che si deve fare all'autorità di polizia per finalità di antiterrorismo, senza parlare dell'altra denuncia ancora che deve essere fatta se l'inquilino è un apolide o non è cittadino dell'Unione Europea) vale per ogni contratto o costituzione di diritto reale che trasferisca, pure, la detenzione di un'unità immobiliare, come il comodato, l'usufrutto ecc.

*\*presidente Confedilizia*

da il *Giornale* 15.5.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## Dal 16 giugno, limiti all'inquinamento acustico stradale

Stretta sull'inquinamento acustico prodotto nelle vie di scorrimento. Col 16 giugno, infatti, è in vigore il Dpr 30 marzo 2004, n. 142 (pubblicato sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 127 del 1° giugno), che detta le "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447".

Il regolamento fissa (in due allegati) i valori limite di rumore prodotto dalle infrastrutture stradali esistenti e da quelle di nuova realizzazione (autostrade, strade extraurbane di scorrimento, strade urbane di quartiere e strade locali).

Piccole deroghe sono previste nel caso in cui i valori limite per le infrastrutture non siano tecnicamente conseguibili, oppure nel caso in cui valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale evidenzino l'opportunità di procedere a interventi diretti sugli edifici vicini. Infatti, dovrà essere assicurato il rispetto dei limiti (più bassi) di 25 decibel notturno per ospedali, case di cura e case di riposo; di 40 notturno per tutti gli altri ricettori di carattere abitativo; di 45 diurno per le scuole.

## APPUNTAMENTI

### Epic 2004

Epic (European Property Italian Conference) 2004-VI ediz. si terrà a Roma il 30 settembre e l'1 ottobre.

Info: [tf. 06/42014716](tel:0642014716)

### Bau 2005

Bau 2005-Salone d'Europa dedicato all'edilizia, alla costruzione di immobili nonché all'edilizia residenziale e d'interni si terrà a Monaco di Baviera (Centro fieristico) dal 17 al 22 gennaio.

Info: [tf. 49 89 9 49-2 06 30](tel:498994920630)

## In Gazzetta il decreto su Scip 2

Il Decreto 26.3.'04 del Ministero dell'economia e delle finanze (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 124 del 28.5.'04) prevede le modalità applicative del decreto-legge cosiddetto Scip 2 (cfr. *Cn magg.* '04), in particolare dettando le regole per la fissazione dei prezzi degli immobili oggetto di cartolarizzazione (ossia di vendita).



## RECENSIONI

*Paesaggi di casa*, a cura di Luisa Bonesio e Luca Micotti, Mimesis ed., pp. 168.

Vengono pubblicati gli atti di un lavoro di gruppo svolto dall'Ordine degli architetti di Pavia su paesaggio e abitazione, visti sia nella storia sia sotto diverse latitudini.

Mario Frascarelli, *Le "nuove" società cooperative*, X ediz., Edizioni Fag, pp. 438 + 1 cd rom.

Aspetti civilistici, contabili e fiscali dopo la riforma del diritto societario cooperativo.

Raffaele Delfino, *Prima di Fini. Intervista su Democrazia Nazionale*, a cura di Marco Bertocchini, presentata da Aldo A. Mola, pref. di Francesco Perfetti, Bastogi ed., pp. 152.

Storia dei tentativi di costruire una destra democratica molto prima della svolta impressa da Fini al Msi, e segnatamente ricostruzione delle vicende del partito politico di Democrazia Nazionale.

Nicola Assini, *Codice dell'urbanistica e dell'edilizia*, IV ediz., Cedam ed., pp. XLVI + 1.098.

Organica e vasta raccolta di legislazione, giurisprudenza e circolari, che si addentra anche in specifiche normative di settore.

Marco Barberis, *Brigate Rosse ieri e oggi*, Edizioni Lariane, pp. 96.

Conversazione con Maurizio Puddu, presidente dell'Associazione vittime del terrorismo, "gambizzato" dalle Brigate rosse, a proposito di terrorismo, silenzi e complicità.

Giorgio La Pira, *Beatissimo Padre*, a cura di Andrea Riccardi e Isabella Piersanti, Mondadori ed., pp. 348.

Decine di lettere indirizzate dal "sindaco santo" di Firenze sia a Pio XII sia ai vertici della S. Sede, per illustrare le proprie iniziative amministrative, politiche, sociali e religiose.

All'inizio del '900 la spesa pubblica assorbiva il 10% del reddito nazionale; a metà secolo, negli anni Cinquanta, il 30%; a fine secolo marciava verso il 50%. Un Paese in cui la spesa pubblica assorbe la metà del reddito non è un Paese libero: i suoi cittadini sono "schiavi dello Stato" per metà del loro tempo, costretti a lavorare gratis per sei mesi e solo nei restanti sei mesi liberi di lavorare a vantaggio proprio e della propria famiglia. È essenziale, quindi, fermare il levitamento fiscale prima che confischi del tutta la nostra libertà.

Antonio Martino

## GIURISPRUDENZA CASA

## "Supercondominio" (non, "comunione")

"Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici, giacché – in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni – questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi". Così ha stabilito la Cassazione, nella sentenza n. 14791/03, inedita. La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 cod.civ., della delibera della relativa assemblea.

## Su targhe e tende, l'amministratore non può...

"In tema di condominio di edifici, l'apposizione di targhe e tende nel prospetto dell'edificio condominiale costituisce espressione del diritto di comproprietà dei condòmini su detta parte comune, corrispondendo alla normale destinazione di questa; ne consegue che l'esercizio di tale facoltà non può essere assoggettato a divieto o subordinato al consenso dell'amministratore condominiale".

Lo ha stabilito la Cassazione - affermando il principio di cui alla massima riportata - nella sentenza 12298/03, inedita. Naturalmente, va da sé che il principio affermato dai supremi giudici vale in quanto non esistano norme in contrario – opponibili ai singoli condòmini – nel regolamento condominiale dell'edificio interessato.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### L'Agenzia del territorio ridimensiona i prezzi degli immobili Sgarbi sul nuovo Codice dei beni culturali I dati dell'Anci sulla fiscalità locale Parassiti e tasse, così cade l'antica Roma

Su *Economy* (n. 19/04), Dossier immobiliare dal titolo "Un investimento con basi solide".

*La Proprietà Edilizia* (n. 6/03) – rivista della Confedilizia milanese – pubblica uno studio di Luca Stendardi sulla possibile responsabilità del proprietario dell'immobile su cui è installata una antenna di telefonia cellulare.

Prezioso articolo di Luciano Filippo Bracci su *Dimore storiche* (n. 53/03) dal titolo "Il proprietario è il miglior custode".

Del 37° Rapporto Censis si occupa uno studio di Stefano Bertoldi e Andrea Toma su *aggiornamenti sociali* (n. 4/04).

Del "trattamento degli operatori economici, tra tassa e tariffa" tratta Maurizio Loviseti su *la Finanza locale* (n. 4/04).

Interessante articolo di Guglielmo Pelliccioli su *Patrimoni* (maggio '04) a proposito delle rilevazioni sui prezzi degli immobili effettuate dall'Agenzia del territorio: in media, i prezzi sono più bassi del 25 per cento rispetto a quelli dei listini delle organizzazioni commerciali.

Su *il nostro budget* (n. 5/04) si spiega analiticamente "quanto pesa comprare la casa".

Il punto sul condono edilizio e la proroga al 31 luglio 2004 è fatto da Raffaele Gigante su *Consulente immobiliare* (n. 721/04). Sul numero 723/04 della stessa rivista, importante articolo di Franco Guazzone su "Patrimonio edilizio: composizione, dislocazione e tassazione".

"Sospensione degli sfratti: tra denunce di incostituzionalità ed interpretazione adeguatrice": è il titolo di una nota a sentenza di Nunzio Izzo su *il Corriere giuridico* (n. 4/04).

Del nuovo Codice dei beni culturali scrive – da par suo – Vittorio Sgarbi su *Comuni d'Italia* (n. 4/04). Dello stesso argomento si occupa Luca Ramacci su *Rivistambiente* (n. 5/04).

Numerosi, come sempre, gli articoli da citare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/04): oltre a quello (consueto) del Presidente confederale – che dirige anche la rivista – su locazioni e contratto portieri, quelli di Pier Paolo Bosso (deposito cauzionale e derogabilità art. 11 l. n. 392/78), di Pier Paolo Capponi (sul rinnovo dei contratti di locazione nel vigore della l. n. 431/98) e di Gianluca Groppi (sulla personalità giuridica del condominio).

*Specchio economico* (n. 4/04) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "Fascicolo del fabbricato: nessun obbligo per i proprietari di casa, e comunque lo paghi il Comune".

Su *il fisco* (n. 20/04) approfondito studio di Antonio Piccolo sulle agevolazioni Ici per coltivatori diretti e imprenditori agricoli.

La rivista *re* (maggio '04) dà conto dell'iniziativa della Confedilizia e di Assocamerestero per gli italiani all'estero ed i loro problemi a riguardo degli immobili in Italia.

Della notifica degli atti di attribuzione delle rendite catastali si occupa Federica Niccolini su *Giurisprudenza di merito* (n. 4/04).

Interessanti dati nella ricerca sulla fiscalità locale pubblicata dalla rivista *Anci* (n. 4/04).

"Stop al libretto casa" è il titolo dell'approfondito articolo di Rosa Serrano su *Casa & Condominio* (n. 5/04).

"Ancona sarà la prima città senza tralicci": è il titolo di un articolo di Stefano Ardito su *Specchio* (n. 419/04).

"Parassiti e tasse: così cade anche l'antica Roma": questa la tesi che Ruggero Guarino sostiene – sulla base di un recente studio storico – su *Capitalia* (n. 2/04).

Per finire, *Famiglia cristiana*. Che nel suo numero del 23 maggio pubblica un articolo di Claudia Balzarini sull'obbligo dello Stato di assicurare la forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Obiettivo casa

### Contratto portieri, ecco cos'è la reperibilità

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**A** seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 66/03 (che ha recepito un'apposita direttiva europea in argomento, dandole applicazione in Italia), Confedilizia e Cgil, Cisl e Uil — che da sempre stipulano in Italia il contratto collettivo per dipendenti da proprietari di fabbricati (più brevemente, il contratto portieri) — hanno fissato in 48 ore il nuovo orario dei portieri con alloggio e in 47 quello dei portieri senza alloggio. Per evitare, peraltro, il 'superamento' della tradizionale figura del portiere con alloggio, la Confedilizia ha concordato con i sindacati l'introduzione di alcuni importanti (e innovativi) istituti, primo fra i quali quello della reperibilità del portiere fuori dell'orario di lavoro. In merito, devono farsi alcune precisazioni. La reperibilità, prima di tutto, pur consistendo — per il portiere — in una limitazione della libertà di disporre del suo tempo, non costituisce prestazione lavorativa ai fini dell'orario massimo consentito. E' fissata, per la stessa, una indennità di 10 euro mensili. La reperibilità, poi, deve essere pari a 12 ore settimanali, da collocarsi — come già detto — fuori dell'orario di lavoro (che, dal canto suo, contempla una pausa giornaliera di 3 ore, non incompatibile — comunque — con la reperibilità). Fuori dell'orario di lavoro, anche la possibilità di aprire o chiudere il portone (il cui nastro orario di apertura e chiusura va dalle 7 alle 20). Al fine di garantire la reperibilità, il datore di lavoro — da ultimo — deve dotare il portiere di idonei mezzi di comunicazione. Per ulteriori precisazioni sull'istituto in questione (per il quale, ulteriori modalità operative potranno essere definite da accordi integrativi territoriali e/o dalle stesse parti, sulla base delle specifiche esigenze del fabbricato interessato) si veda il testo integrale del Contratto collettivo, scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 8.5.'04

Quando lo Stato preleva dalle mie tasche un certo numero di mesi di reddito è come se mi rendesse suo schiavo, costringendomi a lavorare gratis per lui per quei mesi.

Antonio Martino

## Per gli immobili oggetto di condono l'Ici è dovuta dal 2003

Primo acconto entro il 30 giugno, 2 euro ogni mq

Per i fabbricati oggetto del nuovo condono edilizio, l'Ici è dovuta con decorrenza dal 1° gennaio 2003 sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione, sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia antecedente. Il versamento deve essere effettuato - a titolo di acconto e salvo successivo conguaglio - in due rate di uguale importo, entro il 30 giugno e il 20 dicembre di quest'anno in misura pari a 2 euro per ogni metro quadrato di opera edilizia regolarizzata per ogni anno di imposta. Ma chi al 30 giugno non avesse ancora deciso se procedere alla regolarizzazione edilizia (il termine è attualmente fissato al 31 luglio) - rileva la Confedilizia - potrà provvedere al pagamento tardivo, avvalendosi del ravvedimento.

È questa una delle indicazioni fornite dalla Guida al pagamento dell'Ici inserita dall'Organizzazione storica della proprietà immobiliare nel proprio sito Internet ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) in vista della scadenza del termine per il pagamento dell'acconto dell'imposta dovuta per il 2004. Alla Guida si affianca un programma per il calcolo *on line* dell'importo dell'Ici da versare, dal quale si accede anche ai dati - riportati nel sito Internet del Ministero delle finanze - relativi ad aliquote e detrazioni stabilite dai Comuni.

Entro mercoledì 30 giugno - ricorda la Confedilizia - deve essere effettuato (salvo differenti termini stabiliti dal Comune) il versamento della prima rata dell'Ici dovuta per il 2004, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2003. Il saldo - calcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2004 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto - dovrà essere pagato entro il 20 dicembre (sempre salvo diverse disposizioni comunali).

## La denuncia che prima non c'era

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**I**l nuovo Codice dei beni culturali (in vigore dal 1° maggio) ha stabilito che debbano essere denunciate alle Soprintendenze per i beni culturali e per il paesaggio le locazioni di unità immobiliari situate in immobili storico artistici: le nuove locazioni, ma anche — secondo un'interpretazione prudente — quelle in corso (infatti, se ci fosse una ragione giustificativa per le prime, non si vede alla luce di quale argomentazione tale ragione si potrebbe non ritenere sussistente per le seconde: né, sotto questo profilo, vale all'evidenza l'osservazione che, in realtà, né per le prime né per le seconde!).

A proposito di queste denunce (il cui modello — con le relative istruzioni — è reperibile sul sito della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), è comunque venuto alla ribalta — con l'occasione — il problema se l'obbligo di denunciare le locazioni in questione sussistesse anche nel passato (prima, cioè, del nuovo Codice). E la risposta è negativa: per una ragione storica, e per una ragione di interpretazione normativa.

La ragione storica è che, per ben più di mezzo secolo (dalla legge 1089 in

poi), nessuno ha mai denunciato le locazioni, nessuna Soprintendenza lo ha mai preteso, nessun Soprintendente è mai stato denunciato per omissione d'atti d'ufficio (per non aver denunciato i reati di omessa denuncia scoperti in occasione di sopralluoghi ad unità immobiliari locatate e non denunciate).

Questa ragione — interessando, come si è detto, un così lungo ordine di anni — sarebbe di per sé sufficiente. Ma depone nello stesso senso (della

con l'uscita delle normative esaustive rappresentate dai Decreti legislativi, e cioè dal 1999 in poi — limitava la denuncia ai trasferimenti, per quanto qua ci interessa, del "possesso"). L'articolo 58, comma 2, del Dlgs 29 ottobre 1999 n. 490 (comunque non legittimato, dalla legge delega, a modificare la previgente normativa) limitava poi l'obbligo di denuncia ai casi di "alienazione" (e, non a caso, è stato "corretto" nel nuovo Codice) mentre non si può, all'evidenza, attribuire valore determinante — e di interpretazione autentica — al tenore letterale della norma sanzionatoria dello stesso decreto.

Per concludere, diremo solo che sia il Senato che la Camera avevano consigliato di non istituire — col nuovo Codice — l'obbligo di denuncia delle locazioni (e lo avevano fatto su espresso suggerimento della Confedilizia). Ma il Ministero competente — non si sa perché — ha fatto orecchio da mercante e ha ritenuto di istituire l'obbligo, pur non avendo mai di fatto preteso, come visto, le denunce. Una contraddizione insanabile, al minimo.

\* Presidente Confedilizia

### È nuovo l'obbligo di segnalare l'affitto degli immobili storici

ragione storica), anche la normativa via via vigente per il settore. Infatti, l'articolo 30 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 precisata (che prevedeva la denuncia dei trasferimenti della detenzione) era superato dalla (pur temporalmente precedente) normativa di cui all'articolo 56 Rd 30 gennaio 1913 n. 363, proprio siccome Regolamento di attuazione della normativa in questione (e questo Regolamento — che si ritiene tacitamente abrogato

L'articolo del Presidente confederale pubblicato da 24 ore il 26 maggio. Contestualmente alla diffusione sul problema di una nota (che non vincola, però, alcun giudice: cfr. altro articolo in argomento su questo stesso numero di *Cn*), il Capo Ufficio legislativo del Ministero per i Beni culturali cons. Mario Torsello ha inviato al quotidiano economico un suo articolo (titolato: "Un atto da sempre dovuto anche se non richiesto") di replica alla tesi di cui all'articolo sopra riprodotto. Il Presidente confederale ha, dal canto suo, così controreplicato: "Onorandomi — e lo ringrazio — di una replica (limitata, peraltro e significativamente, ad alcuni solo degli argomenti da me portati nel mio articolo su "Il Sole-24 Ore" del 26.5.'04), il cons. Mario Torsello, Capo Ufficio Legislativo del Ministero Beni Culturali, sostanzialmente mi attribuisce ("Il Sole-24 Ore", 29.5.'04) un'affermazione che non ho fatto: so bene (e infatti non l'ho scritto, appunto) che un Regolamento non "abroga" una legge. Ma le dà esecuzione, peraltro: e, nel caso, il Regolamento del 1913 limitava l'obbligo di denuncia al trasferimento del "possesso" (che è altra cosa dalla "detenzione"). Altrettanto, so bene che una norma esiste indipendentemente dal suo livello di trasgressione. Se esiste davvero, però (è — nella sua esatta interpretazione — proprio il motivo del contendere). E che — al di là dei sofismi giuridici e delle interpretazioni, da parte mia come del cons. Torsello — tutti (Ministero in primis e Soprintendenti non uno escluso) abbiano dormito per 60 anni tondi, mi sembra francamente esagerato, anche per una pubblica amministrazione. Ma la cosa, invero, sembra esagerata a chiunque non debba, per dovere d'ufficio, difendere un obbligo (di denuncia delle locazioni storiche) introdotto dal Ministero, contro il parere di Camera e Senato".

## Il franchising è legge

Il franchising ha trovato una sua specifica regolamentazione (legge 6.5.'04) anche in Italia. Sotto il nome di contratto di "affiliazione commerciale" è definito come l'accordo – comune denominato – "fra due soggetti giuridici, economicamente e giuridicamente indipendenti, in base al quale una parte concede la disponibilità all'altra, verso corrispettivo, di un insieme di diritti di proprietà industriale o intellettuale relativi a marchi, denominazioni commerciali, insegne, modelli di utilità, disegni, diritti di autore, know-how, brevetti, assistenza o consulenza tecnica e commerciale, inserendo l'affiliato in un sistema costituito da una pluralità di affiliati distribuiti sul territorio, allo scopo di commercializzare determinati beni o servizi".

La legge – definiti i concetti di know-how, royalties ecc. – stabilisce poi forma e contenuto del contratto, obblighi dell'affiliante e dell'affiliato, obblighi precontrattuali di comportamento e norme per la conciliazione e l'annullamento del contratto.

## Cassette postali domiciliari, come devono essere

Caratteristiche, ubicazione ecc. delle cassette postali domiciliari sono stabilite nel Decreto 9.4.2001 del Ministero delle comunicazioni.

Il provvedimento in questione riguarda le "condizioni generali del servizio postale" e stabilisce, quindi, anche diritti ed obblighi degli utenti del servizio in genere, con specifico riferimento ai reclami, ai cambi di indirizzo, alla qualità del servizio ecc..

Le Confedilizie locali interessate possono richiedere copia del Decreto in parola alla Segreteria generale.

## Cancellazione del sequestro, decide il giudice

La cancellazione dai registri immobiliari della trascrizione di un sequestro conservativo sui beni immobili del debitore deve essere autorizzata dal giudice, a tal fine non essendo sufficiente l'assenso del creditore precedente.

È quanto ha affermato l'Agenzia del territorio con Risoluzione 18.5.'04, n. 5/T.



ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE

## Mozione conclusiva dell'Assemblea Nazionale Genova 14 maggio 2004

I soci APPC, udita la relazione del Presidente Nazionale Avv. Marco Evangelisti e le conclusioni del Segretario Nazionale Leandro Gatto, approvano e stabiliscono le seguenti priorità:

- 1) Assoluta contrarietà al trasferimento del Catasto ai Comuni che avrebbe come nefasta ma sicura conseguenza – attraverso la revisione degli estimi – l'aumento senza controllo dell'Ici e delle altre imposte che hanno negli estimi la propria base imponibile
- 2) Estensione della possibilità di dedurre la morosità dal reddito anche nei contratti ad uso diverso da abitazione
- 3) Adeguare l'organico degli Ufficiali Giudiziari per accelerare l'iter di esecuzione degli sfratti per morosità, con l'invito al Ministro della Giustizia ad agire nell'ambito della propria competenza per il puntuale rispetto della normativa codicistica che prevede, contrariamente alla prassi instauratasi, l'immissione nel possesso del proprietario senza rinvii, a parte i casi effettivamente motivati, nella data indicata nel preavviso di cui all'art. 608 cpc
- 4) Impegnare Governo e Parlamento alla modifica del progetto di legge di riforma del Condominio in particolare nei punti in cui vengono attribuiti all'amministratore poteri travalanti anche il diritto di proprietà dei condomini sulle singole unità immobiliari
- 5) Continuare l'opposizione all'istituzione del fascicolo del fabbricato, assolutamente inutile per garantire la sicurezza e foriero esclusivamente di nuovi oneri a carico dei proprietari
- 6) Rendere permanenti gli incentivi e la deduzione fiscale al 41% per le ristrutturazioni edilizie, strumenti indispensabili per la tutela del patrimonio abitativo esistente
- 7) Chiudere in modo definitivo il periodo delle leggi e leggine di sospensione degli sfratti
- 8) Sostenere un cambiamento dell'attuale politica edilizia che porti alla cessazione delle vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'assegnazione degli stessi con priorità assoluta ai soggetti deboli
- 9) Rendere i crediti del condominio nei confronti dei condomini insolventi privilegiati sopra gli immobili di proprietà dei morosi
- 10) Istituire appositi fondi a tutela e garanzia dei proprietari e dei promittenti acquirenti di immobili coinvolti nei fallimenti delle imprese costruttrici
- 11) Assoluta contrarietà ad ogni tentativo delle Regioni di istituire Albi di amministratori condominiali trattandosi di materia che deve essere necessariamente regolamentata da legge nazionale nell'ambito di una più complessiva riforma della normativa condominiale
- 12) Sensibilizzare le istituzioni locali e nazionali affinché vengano varati, con la partecipazione attiva della nostra associazione, provvedimenti a sostegno dei proprietari anziani a basso reddito residenti nei centri storici delle grandi città che rischiano l'espulsione dai propri quartieri perché costretti a cedere gli appartamenti a società immobiliari per l'impossibilità di provvedere ad una gestione amministrativa sempre più onerosa
- 13) Sostituire l'Ici con un'imposta sui servizi comunali a carico di tutti i residenti e istituire un'unica imposta reddituale sulla casa
- 14) Proseguire il rapporto, che ha permesso il raggiungimento di importanti e strategici obiettivi nell'interesse dell'intera categoria, di stretta e costante collaborazione con Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASA

### Decoro architettonico, ecco cos'è

La Cassazione ha spiegato in una sua sentenza (n. 16098/03, inedita) cosa si debba intendere per decoro architettonico e come debba essere valutato. Ecco la massima dell'importante decisione: "In tema di condominio degli edifici, la tutela del decoro architettonico – di cui all'art. 1120, secondo comma, cod.civ. – è stata disciplinata in considerazione dell' apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un' apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito".

### Prelazione in caso di nuova locazione, attenzione...

La Cassazione, con un'importante sentenza, ha messo i puntini sulle i – come si suol dire – in relazione al diritto di prelazione che la legge dell'equo canone (sì, proprio quella, tuttora bellamente in vigore per l'uso diverso dall'abitativo) riconosce all'inquilino. Con la decisione in parola (n. 12098/03, inedita) ha anzitutto stabilito che "l'avvenuto percepimento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, conseguente alla riconsegna dell'immobile per finita locazione, esclude il diritto al risarcimento del danno astrattamente spettante al conduttore pretermesso dal suo diritto di prelazione previsto dall'articolo 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392". Ma, sempre nella stessa sentenza, la Cassazione ha anche stabilito che "l'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392 attribuisce al conduttore la prelazione sulla stipulazione di un nuovo contratto di locazione da parte del locatore ma non prevede che, nel caso di violazione del diritto di prelazione dell'originario conduttore, quest'ultimo possa essere autoritativamente sostituito al soggetto al quale l'immobile sia stato nuovamente locato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



## Se lo sfratto è esecutivo

Niente forza pubblica? Paga lo Stato

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**Q**uando i provvedimenti dei giudici devono essere posti in esecuzione, la competente cancelleria appone in calce agli stessi la formula esecutiva.

Dopo l'intestazione «Repubblica italiana - In nome della legge», essa recita: «Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti». Poi, però, capita che — quando ce n'è bisogno per gli sfratti — la forza pubblica in realtà non c'è. Prima, a causa dei provvedimenti di sospensione della concessione della forza pubblica, che i Prefetti spesso e volentieri approvavano limitatamente agli sfratti e tanto per coltivare anch'essi lo sport nazionale di fare il bene con la roba degli altri. E ora (dopo che i Prefetti non possono più adottare quei provvedimenti avendoli la Confedilizia fatti tutti annullare) perché si dice che la forza pubblica non c'è, e basta. In una recente sentenza (n. 3873/'04), però, la Cassazione ha — per così dire — messo le cose a posto. Anzitutto, ha detto che è un abuso quello di certi ufficiali giudiziari di richiedere sempre e comunque l'assistenza della forza pubblica (che, a termini di codice, deve essere richiesta solo se vi siano specifiche «resistenze» da vincere). Poi ha detto che lo Stato, se non manda la forza pubblica, deve rispondere dei danni che provoca al singolo proprietario di casa (che «non è tenuto a dimostrare che il diniego di concessione era ingiustificato» spettando alla P.A., invece, dimostrare «che l'autorità richiesta si era trovata nell'impossibilità di prestarla»). Nella valutazione della «contingente impossibilità dimostrata» ben potrà tenersi conto — ha aggiunto la Corte — del «comportamento complessivo della pubblica autorità, considerandosi anche se siano state indicate date alternative (diverse da quelle stabilite dall'ufficiale giudiziario) per l'esecuzione assistita, ovvero la genericità o la puntualità dei motivi di diniego».

\*presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 1.5.'04

Il liberista non difende la libertà di mercato perché è più efficiente nel produrre beni e servizi e nell'accrescere la ricchezza della collettività; il liberista difende la libertà di mercato perché essa costituisce la componente fondamentale della libertà individuale.

Antonio Martino

## Corte costituzionale, ancora un sì alla proroga del "blocco sfratti"

Dopo quello della sentenza 7.10.'03 n. 310 (cfr. *Cn* novembre '03), nuovo sì della Corte costituzionale alla proroga del blocco sfratti con la sentenza n. 155, depositata il 28 maggio scorso. Una decisione (emessa nel corso di un giudizio promosso dalla Confedilizia, con il Vicepresidente confederale Scripelliti) che è peraltro — nello stesso tempo, e al di là del dispositivo — un ulteriore no (e — abbiamo motivo di ritenere — decisivo) alla proroga indiscriminata del blocco. Si sottolinea infatti nella stessa che la precedente sentenza dell'ottobre era cronologicamente successiva all'ultimo dei provvedimenti di proroga della sospensione in questione (e in atto sino al 30.6.'04), adottata con D.L. 24 giugno '03 (anche se, per la verità, la questione era stata rimessa alla Consulta — anch'essa dal Tribunale di Firenze — parecchio tempo prima, il 26 aprile 2002), così che — ribadendo i principi, e gli avvertimenti, della Corte in proposito — si evidenzia che "ove (le proroghe del blocco) dovessero ulteriormente seguire la logica fin qui adottata, non potrebbero sottrarsi alle proposte censure di illegittimità costituzionale (v. sent. n. 89 del 1984)".

Interpellato dall'ANSA, il Presidente confederale — a proposito dell'ultima sentenza della Corte — ha dichiarato: "La sentenza arriva a un mese dalla scadenza di un blocco degli sfratti che, pur limitato a particolari categorie di inquilini, si protrae ininterrottamente dal gennaio 2001. Dopo tre anni e mezzo di sospensione delle regole dello Stato di diritto e dopo i reiterati moniti al proposito della Corte costituzionale, è davvero ora — come la Confedilizia ha evidenziato al competente Ministro anche di recente — che si pensi a un nuovo meccanismo di sostegno del disagio sociale, piuttosto che a penalizzare ancora chi ha investito i propri risparmi in edilizia, sempre affidando alla proprietà immobiliare un ruolo di supplenza che oggi essa non è più in grado di sopportare". In un'altra dichiarazione (ad altra agenzia di stampa), il Presidente confederale — avanti strampalate dichiarazioni di fonte inquilini — ha evidenziato che il Governo ha mantenuto gli impegni di forti stanziamenti per il Fondo solidarietà affitti assunti con le Regioni ed i Comuni (che non risulta, invece, abbiano a loro volta onorato gli impegni di interventi finanziari parimenti assunti), per la prima volta invertendo la rotta di diminuzione degli stanziamenti per il Fondo in questione avviata dal precedente Governo (cfr. *Cn* aprile '04).

Con altra sentenza (n. 135, del 29.4.'04), la Consulta ha stabilito che il criterio del valore locativo calcolato sulla base della legge n. 392/'78 quale parametro di valutazione del reddito effettivo di un immobile, è incongruo. E non può essere utilizzato ai fini dell'assegnazione (o della dichiarazione di decadenza) di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (come invece faceva una legge della Regione Liguria del marzo '94).

## Condominio, riforma in vista

*Fallita la valorizzazione degli amministratori*

Come ampiamente riferito dalla stampa nazionale, la Commissione Giustizia del Senato (Pres. sen. Caruso) ha approvato un testo di riforma della normativa del Codice civile in materia di condominio (rel. sen. Mugnai). La Commissione ha poi chiesto al Presidente del Senato la concessione, per il provvedimento, della sede legislativa, che — se concessa e in mancanza delle opposizioni regolamentari — consentirà che il testo venga direttamente licenziato, per l'esame da parte della Camera.

La Confedilizia ha seguito da vicino il provvedimento, oggi largamente condivisibile e — per molti aspetti — utile. Come nostro costume, ne riferiremo dettagliatamente a definitiva approvazione. Da parte nostra, lamentiamo solo (sulla base del testo attuale) il mancato riconoscimento al condominio della personalità giuridica: come già illustrato più volte su *Cn*, tale mancato riconoscimento (oggi solo rimandato, in funzione di varare speditamente una più limitata riforma) impedisce l'instaurazione di una maggiore speditezza nei rapporti fra condòmini e fra condominio e terzi, così come impedisce una vera (e importante) valorizzazione del ruolo degli amministratori condominiali (valorizzazione mancata anche per il persistere, nel settore, di mentalità arretrate, che pensano ad impossibili chiusure corporative piuttosto che ad una rivalutazione della qualità professionale, con conseguente esclusione dal settore di soggetti improvvisati).

Nel momento di licenziare alle stampe questo numero di *Cn*, è in dirittura di arrivo alla Commissione Giustizia della Camera — sempre in sede referente — anche il provvedimento (già approvato dal Senato) relativo alle sanzioni irrogabili per violazioni al regolamento condominiale (rel. on. Magnolfi).

## "Basta con le spese parassitarie"

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato all'agenzia di stampa *Ansa*: "La segnalazione che il Governatore ha fatto della necessità impellente di un contenimento della spesa pubblica inquadra il vero problema che l'Italia deve oggi affrontare, prima di ogni altro. Il confronto, al punto in cui siamo, non è più fra lavoratori autonomi e lavoratori dipendenti o fra una categoria e l'altra, ma fra spese veramente necessarie e spese superflue ovvero in un modo o nell'altro clientelari. Che si torchino gli italiani con le tasse per finanziare poi feste e divertimenti, specie da parte dei Comuni, non è più tollerabile. L'Italia che lavora non ce la fa più a mantenere l'effimero e, comunque, qualunque spesa parassitaria."

La politica degli interessi conosce una sola delle quattro operazioni: l'addizione. Promettere di più, tassare di più, spendere di più, per garantirsi la rielezione e la conferma al potere.

Antonio Martino

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Aste giudiziarie

IL SITO CONTIENE UNA PARTE RISERVATA AI SOCI

Password personali richiedibili alle Associazioni territoriali

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Se uno spende 10 ed incassa 100, si tratta di un buon affare; se uno spende 100 ed incassa 10, si tratta di un cattivo affare; se uno, per poter incassare 10, fa spendere 100 ad altri, si tratta dell'intervento pubblico e della sua inseparabile compagna, la corruzione. Fra contraenti privati la corruzione è quasi impossibile: nessuno spenderebbe di suo 100 per poter incassare una mancia di 10. La corruzione è possibile solo se la tangente viene incassata da persona diversa da quella che sopporta l'intero costo dell'operazione, l'ignaro contribuente. Lo statalismo è condizione necessaria e forse addirittura sufficiente di corruzione.

Antonio Martino

**"Riacquisto prima casa" ora è più facile**

Il credito di imposta per il riacquisto della "prima casa", previsto in favore dei contribuenti che acquistano, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale hanno fruito dell'aliquota agevolata, un'altra casa di abitazione non di lusso, può essere utilizzato in diminuzione dell'Irpef dovuta in base a dichiarazione successiva alla data del nuovo acquisto, anche se non c'è nessuna indicazione in questo senso nell'atto di compravendita.

È il principio affermato dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 11.5.'04, n. 70, modificando una propria precedente interpretazione della legge, più restrittiva.

Dobbiamo passare dalla falsa solidarietà dell'assistenzialismo, col suo patrimonio di ristagno, disoccupazione e incertezza, per non parlare degli sprechi e della corruzione, alle concrete opportunità che solo lo sviluppo economico può darci. La vera solidarietà è quella offerta da un Paese che ci affranca dalla dipendenza dalla carità pelosa della politica, ci consente di provvedere da noi stessi ai nostri bisogni, rende facile trovare un'occupazione attraente, produrre un reddito adeguato ai nostri bisogni, e soprattutto che ci lascia liberi di scegliere come utilizzare la massima parte del nostro reddito, destinandolo alle alternative da noi preferite.

Antonio Martino

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Provera (LNP) ha depositato una proposta di legge con la quale propone l'adozione di norme atte a favorire l'installazione di antenne radiotelevisive condominiali.

L'obbligo di comunicazione ai condòmini di eventuali mancati pagamenti degli amministratori per le utenze comuni è stabilito in una proposta di legge dei deputati Rosato e Iannuzzi (Margh.).

Agevolazioni fiscali per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio nei centri storici delle città di Napoli, Roma, Venezia e Vicenza sono proposte, con la presentazione di una apposita proposta di legge, dal deputato Tagliatela (An).

Una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni per la tutela e il riconoscimento sociale del lavoro domestico è stata depositata dalle deputate Garnero Santachè e Castellani (An).

Modifiche al codice civile in materia di usucapione vengono proposte, in una proposta di legge, dal deputato Cossa (Gruppo misto); sullo stesso istituto, il deputato Massidda (FI) ha presentato un'altra proposta di legge.

Misure di contrasto del fenomeno del graffitismo sono il tema di una proposta di legge presentata dai deputati Ascutti e Pessina (FI).

In una interrogazione parlamentare indirizzata ai Ministri dell'economia e dell'interno il deputato Lucchese (UDC) ha chiesto di sapere se i precitati Ministri non intendano adottare apposite iniziative normative affinché sia stabilito che le somme ricavate con l'Ici siano dirette esclusivamente a finalità di carattere istituzionale.

### Audizioni della Confedilizia sullo schema di decreto legislativo sull'orario di lavoro

La Confedilizia è stata audita dalle Commissioni lavoro di Camera e Senato in merito allo schema di decreto legislativo recante modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 8.4.'03, n. 66 in materia di orario di lavoro.

Nel corso delle audizioni - alle quali hanno partecipato, con il Segretario generale, il responsabile per i rapporti sindacali dott. Renzo Gardella e l'Assistente del Presidente dott.ssa Alessandra Egidi - la Confedilizia ha segnalato alle Commissioni parlamentari l'opportunità di completare il recepimento nel nostro Paese dell'intero quadro normativo europeo sull'orario di lavoro.

### Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

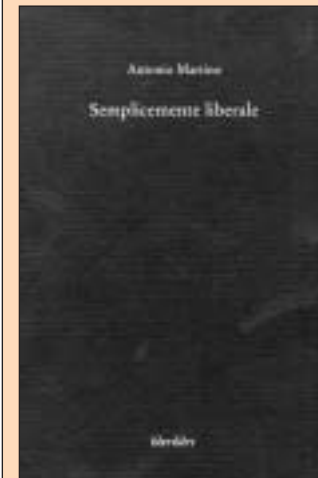
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,0 %	1,50 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,2 %	1,65 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	1,9 %	1,42 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,0 %	1,50 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2001 - novembre 2003	5,1 %	3,82 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2004	4,7 %	3,52 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2004	4,7 %	3,52 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2004	4,5 %	3,37 %

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. Confedilizia notizie febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,8 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,6 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,1 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,4 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	2,3 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,3 %

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia

## Citazioni



Le frasi di Antonio Martino riportate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *Semplicemente liberale*, Liberilibri editore.

L'eccessiva legiferazione impone costi enormi alla collettività (costretta a tentare di districarsi nel labirinto delle disposizioni), produce un generale e pericoloso affievolimento dell'autorità della legge (perché è assai difficile per non dire impossibile fare rispettare una mole così imponente di norme) e di fatto snatura il nostro sistema democratico svuotando di autorità il Parlamento.

Antonio Martino

**CONFEDILIZIA notizie**

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Anno 14 Numero 6**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma  
Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa l'8 giugno 2004